



Escola Politècnica Superior  
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

## **CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ PROJECTE FINAL DE GRAU**

**ELABORACIÓ D'UNES PREGUNTES FREQUENTS PEL DEPARTAMENT  
D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

**Projectista:** Raúl Crespo Jiménez

**Directora:** Yolanda Larrubia García

**Convocatòria:** Quadrimestre de primavera 2013





Escola Politècnica Superior  
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

## **CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ PROJECTE FINAL DE GRAU**

**ELABORACIÓ D'UNES PREGUNTES FREQUENTS PEL DEPARTAMENT  
D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

# **PREFACI**







Isabel Casas i Alcubilla, Cap del Departament d'Informació i Documentació del Sector d'Urbanisme i Infraestructures de l'Ajuntament de Barcelona

Atès que aquest departament té l'objectiu d'aconseguir una millora de la informació a la pàgina web [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i la implementació de l'aplicació informàtica d'"atenció en línia" que permet fer la consulta telemàtica, essent necessària **l'elaboració d'unes preguntes freqüents (FAQs) que s'integrin en la nostra web.**

Atès que aquestes preguntes freqüents han d'estar recolzades per un estudi de la normativa referent a cadascuna de les preguntes (TRLUC, TRLS, NNUU del PGM, etc).

S'anomena a l'arquitecte tècnic Raúl Crespo Jiménez, tècnic d'aquest departament, per tal que elabori les tasques abans esmentades.

Barcelona, 12 de novembre de 2012

LA CAP DEL DEPARTAMENT

Isabel Casas i Alcubilla



## Introducció (Descripció i contingut previst)

La llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú (LRJ-PAC), va establir una nova regulació, de caràcter bàsic, dels drets dels ciutadans en les seves relacions amb les administracions públiques i del règim jurídic aplicable a aquestes administracions. El desenvolupament progressiu de l'administració electrònica va dur al legislador estatal bàsic a revisar i adaptar la regulació dels drets dels ciutadans i del règim jurídic de les administracions públiques al nou context social i tecnològic, a través d'una norma específica: la llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics.

Els drets dels ciutadans recollits a l'article 35 (LRJ-PAC)<sup>1</sup> (Drets del ciutadà) i que es podran fer telemàticament són els d'obtenir informacions, realitzar consultes i al·legacions, formular sol·licituds, manifestar consentiment, entaular pretensions, efectuar pagaments, realitzar transaccions i oposar-se a les resolucions i actes administratius a través d'Internet.

Actualment, s'està garantint aquest accés de tots els ciutadans als serveis electrònics, a través de diferents canals amb diferents seus electròniques creades i gestionades per diferents departaments i organismes públics i que es troben disponibles a través d'Internet.

No obstant això, encara segueix existint una barrera que distancia el ciutadà de l'Administració pel que fa al temps i l'espai fent necessari per a realitzar molts tràmits habituals una primera informació que exigeix un desplaçament inicial, més d'altres posteriors. Avui en dia, això no té raó de ser i hauria d'estar superat amb les noves tecnologies.

Tanmateix, la relació amb el ciutadà ha de ser, també, la cosa més ràpida i clara possible sense pèrdues de temps innecessàries.

---

### <sup>1</sup> Article 35 (LRJ-PAC)

#### *Drets dels ciutadans*

Els ciutadans, en les relacions amb les administracions públiques, tenen els drets següents:

- a) A conèixer, en qualsevol moment, l'estat de la tramitació dels procediments en els quals tenen la condició de persones interessades, i a obtenir còpies dels documents que contenen.
- b) A identificar les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques sota la responsabilitat dels quals es tramitin els procediments.
- c) A obtenir una còpia segellada dels documents que presentin, que han d'aportar conjuntament amb els originals, i també que els siguin retornats, llevat que els originals hagin de figurar en el procediment.
- d) A utilitzar les llengües oficials en el territori de la seva comunitat autònoma, d'acord amb el que preveu aquesta llei i la resta de l'ordenament jurídic.
- e) A formular al·legacions i a aportar documents en qualsevol fase del procediment anterior al tràmit d'audiència, que han de ser tinguts en compte per l'òrgan competent en el moment de redactar la proposta de resolució.
- f) A no presentar documents no exigits per les normes aplicables al procediment de què es tracta, o que ja es trobin en poder de l'administració actuant.
- g) A obtenir informació i orientació sobre els requisits jurídics o tècnics que les disposicions vigents imposin als projectes, a les actuacions o a les sol·licituds que es proposin dur a terme.
- h) A accedir als registres i arxius de les administracions públiques en els termes previstos en la Constitució i en aquesta o en altres lleis.
- i) A ser tractats amb respecte i deferència per les autoritats i els funcionaris, que han de facilitar-los l'exercici dels seus drets i el compliment de les seves obligacions.
- j) A exigir les responsabilitats de les administracions públiques i del personal al seu servei, quan així correspongui legalment.
- k) Tots els altres que els reconeguin la Constitució i les lleis.

Aquest TFG té per objectiu elaborar unes preguntes freqüents (FAQs) que evitaran que es produeixin aquestes primeres barreres, i facilitaran la relació del ciutadà amb una administració que es pretén de proximitat com és el Departament d'Informació i Documentació de l'Ajuntament de Barcelona pel que fa als temes urbanístics més habituals. Tot plegat, donant una visió sobre el marc jurídic actual aplicable i situant-nos en el context urbanístic actual.

Les preguntes més freqüents (FAQs) amb les seves respostes, estaran penjades al web d'urbanisme i seran actualitzades a mesura que canviï la normativa o els tràmits allà inclosos.

<b>ÍNDEX</b>	<b>PÀGINA</b>
<b>Introducció (Descripció i contingut previst)</b>	<b>1</b>
<b>Glossari</b>	<b>7</b>
<b>0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà</b>	<b>9</b>
0.1. Marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà amb el dret d'accés a la informació administrativa comú	9
0.2. Marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà amb el dret d'accés a la informació urbanística	10
0.3. Marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà dins el context urbanístic	15
<b>1. L'urbanisme: concepte i principis generals</b>	<b>17</b>
1.1. Sobre l'urbanisme	17
1.1.1. Fonts i principis generals d'actuació urbanística	17
1.2. L'Administració urbanística: competències i òrgans urbanístics	20
1.2.1. La Generalitat de Catalunya	20
1.2.2. Els ajuntaments	21
1.2.3. Altres administracions públiques	21
1.2.4. L'Administració de l'Estat	21
1.2.5. Les Entitats Urbanístiques Especials	21
1.3. Règim urbanístic del sòl. Classificació i qualificació	22
1.3.1. Classe sòl urbà	22
1.3.2. Classe sòl no urbanitzable	24
1.3.3. Classe sòl urbanitzable	24
1.3.4. Qualificació del sòl	24
<b>2. El planejament urbanístic</b>	<b>25</b>
2.1. Planejament urbanístic general	26
2.1.1. El pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)	26
2.2. Planejament urbanístic derivat	27
2.2.1. Els Plans Parciales Urbanístics (PPU)	27
2.2.2. Els Plans de Millora Urbana (PMU)	27
2.2.3. Els Plans Especials Urbanístics (PEU)	27
2.3. Les figures complementàries de planejament: el catàleg de béns que cal protegir i les ordenances municipals	28
2.3.1. El catàleg de béns que cal protegir	28
2.3.2. Altres disposicions reglamentàries	28
2.4. La publicitat del planejament urbanístic	28
2.5. Efectes del planejament: El règim de fora d'ordenació i el volum disconforme de les construccions	29
<b>3. La intervenció urbanística</b>	<b>31</b>
3.1. Les llicències urbanístiques	32
3.1.1. Naturalesa jurídica	32
3.1.2. Actes subjectes a llicència	33
3.1.3. Règim jurídic i procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques	34

3.1.4. Caducitat de les llicències urbanístiques	37
3.1.5. Condicions d'atorgament de les llicències urbanístiques en cada tipus de sòl	38
3.1.6. Revocació i nul·litat de llicències urbanístiques	41
3.2. Les comunicacions de primera utilització o ocupació	41
3.3. Les ordres d'execució i les declaracions de ruïna	42
<b>4. La protecció de la legalitat urbanística</b>	45
4.1. La restauració de la realitat jurídica alterada	45
4.2. El procediment sancionador urbanístic	47
<b>5. L'Urbanisme a Barcelona, el Pla General Metropolità (PGM) i l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)</b>	49
5.1. La Carta Municipal de Barcelona	49
5.2. L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona (EMMB)	50
5.3. El Pla General Metropolità (PGM) Objectius i documentació	50
5.4. Instruments operatius del PGM: Zones i Sistemes	51
5.5. Les Normes urbanístiques del PGM de 1976 (NNUU)	51
5.5.1. Títol I. Disposicions de caràcter general	52
5.5.2. Títol II. Règim urbanístic del sòl	53
5.5.3. Títol III. Sistemes	54
5.5.4. Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà	55
5.6. Planejament urbanístic derivat	56
5.7. Els Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (PEPPA): Categories de protecció del patrimoni	57
5.8. Altres disposicions reglamentàries: les Ordenances Municipals	58
5.9. Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)	59
5.9.1. Disposicions generals	60
5.9.2. Procediment per a l'atorgament de llicència d'obres majors	61
5.9.3. Règim de comunicació	61
5.9.4. Altres disposicions, Control i inspecció i Protecció de la Legalitat	62
5.9.5. Annexos	62
<b>6. L'Ajuntament de Barcelona i el Departament d'Informació i Documentació</b>	63
6.1. L'organització executiva de l'Ajuntament de Barcelona	63
6.2. El Departament d'Informació i Documentació de l'Ajuntament de Barcelona.	65
6.2.1. La informació urbanística i el web municipal.	65
6.2.2. Funcions principals del Departament.	65
6.2.3. Els mitjans d'informació del Departament.	66
6.2.4. Fons documental del Departament.	69
6.2.5. Registre sectorial d'Urbanisme i l'Atenció al Públic.	69
6.2.6. Dades estadístiques del Departament.	69
<b>7. FAQs: Preguntes Frequents</b>	71
7.1. Què és una FAQ?	71
7.2. Dret comparat FAQs: Situació actual de les FAQs a les diferents administracions amb competències urbanístiques.	71

7.3. FAQs: Preguntes més freqüents.	89
-INFORMACIÓ I ACCÉS	90
-RÈGIM URBANÍSTIC/APROFITAMENT URBANÍSTIC	96
-PLANEJAMENT URBANÍSTIC/PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	100
-GESTIÓ URBANÍSTICA	103
-PROCEDIMENT I TRAMITACIÓ	104
<b>Conclusions i objectius que es pretenen</b>	107
<b>Normativa</b>	109
<b>Agraïments</b>	109
<b>ANNEX I: DOCUMENT FINAL DE FAQs I DOCUMENTACIÓ ADJUNTA</b>	
<b>ANNEX II: FAQs ALTRES ADMINISTRACIONS</b>	







## Glossari

- **AMB:** Àrea Metropolitana de Barcelona. Nova organització institucional de la gran conurbació urbana que formen Barcelona i altres 35 municipis del seu entorn més proper constituïda el dia 21 de juliol de 2011 d'acord amb la Llei, aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya, el dia 27 de juliol de 2010.
- **BOP:** Butlletí Oficial de la Província. Diari oficial de la província editat per la Diputació provincial que publica els anuncis provinents dels acords de la diputació provincial corresponent i de les corporacions locals i altres institucions públiques.
- **CE:** Constitució Espanyola. Norma fonamental de l'Estat Espanyol aprovada per les Corts Generals el 6 de desembre de 1978.
- **CTU:** Comissió Territorial d'Urbanisme. Òrgan col·legiat que depèn de la Departament de Territori i Sostenibilitat (DTeS) de la Generalitat de Catalunya que compleix funcions de caràcter informatiu, consultiu, gestor i resolutiu. La seva funció principal és aprovar definitivament els planejaments generals i derivats dels municipis de la seva demarcació territorial (Barcelona, Tarragona, Lleida, Girona i Terres de l'Ebre).
- **DOGC:** Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Butlletí oficial que emana de la Generalitat de Catalunya i que publica els anuncis provinents dels acords i textos legals de la Generalitat de Catalunya, les corporacions locals i altres institucions públiques.
- **EAC:** Estatut d'Autonomia de Catalunya. Norma fonamental del territori català. Té caràcter de llei orgànica estatal i ha de ser aprovada per les Corts Generals. Recentment, se n'ha aprovat la reforma mitjançant la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol de 2006.
- **EMMB:** Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona que és l'origen de l'actual AMB. Decret-Llei 5/1974, de 24 de agost, pel qual es crea l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona.
- **LBRL:** Llei de Bases de Règim Local. Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- **MTRLUC:** Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- **OME:** Ordenances Metropolitanes d'Edificació, es van aprovar el 15 de juny de 1978.
- **ORPIMO:** Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres, aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 25 de febrer de 2011.
- **PAUM:** Programa d'Actuació Urbanística Municipal. Expressió de les polítiques municipals i d'habitatge. Són el marc de concertació de les polítiques d'habitatge entre els ajuntaments i la Generalitat de Catalunya, així com una agenda de desenvolupament de les figures de planejament derivat que ha de fixar el POUM.
- **PEPPA:** Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic. Concreten la regulació del patrimoni cultural immobiliari segons el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català.

- **PEU:** Pla Especial Urbanístic. Instrument de planejament derivat que té nombrosos objectius i funcions. S'utilitza especialment per a executar directament obres corresponents a infraestructures del territori o per a la implantació d'obres i usos en sòl no urbanitzable.
- **PGM:** Pla General Metropolità. És l'instrument de planejament general que preveu l'ordenació urbanística del territori que integra l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, aprovat el 14 de juliol de 1976.
- **PMU:** Pla de Millora Urbana. Instrument de planejament derivat que té per objecte el desenvolupament en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé escometre operacions de remodelació i transformació d'usos, de reurbanització i ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions.
- **POUM:** Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. És l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori. Pot abastar un terme municipal o més d'un.
- **PPD:** Pla Parcial de Delimitació. Instrument de planejament derivat que té per objecte el desenvolupament del planejament urbanístic general i que ha de contenir totes les determinacions pertinents a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasta, i, concretament, el sòl urbanitzable no delimitat.
- **PPU:** Pla Parcial Urbanístic. Instrument de planejament derivat que té per objecte el desenvolupament del planejament urbanístic general i que ha de contenir totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasta i, concretament, el sòl urbanitzable delimitat.
- **RLUC:** Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Norma de desplegament aprovada mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol, amb la finalitat de desenvolupar aquells preceptes del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) amb el grau de detall que ho requereixen.
- **ROAS:** Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals. Norma amb rang reglamentari aprovada pel Govern de Catalunya mitjançant el Decret 179/1995, de 13 de juny, que regula, entre d'altres, el procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques.
- **STC:** Sentència del Tribunal Constitucional. Resolució que emana de l'òrgan col·legiat que vetlla exclusivament pel compliment de la Constitució Espanyola, els drets fonamentals i els conflictes de competències entre l'Estat i les Comunitats Autònomes.
- **STS:** Sentència del Tribunal Suprem. Resolució del màxim òrgan col·legiat del poder judicial de l'Estat espanyol.
- **TeS:** Territori i Sostenibilitat. Departament Governamental de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, abans Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP).
- **TRLS:** Text refós de la Llei del sòl. Reial Decret 2/2008, de 20 de juny de 2008.
- **TRLUC:** Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Decret legislatiu 1/2010, aprovat en data 3 d'agost de 2010.

## 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà

Els drets i deures marcats pel TRLS (Text Refós de la Llei de Sòl) i el TRLUC (Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya) obliguen als propietaris d'un bé immoble a realitzar gestions urbanístiques per tal de l'autorització administrativa de l'actuació que es pretén.

Es detecta que el ciutadà troba moltes dificultats en interpretar la informació urbanística, i saber quins passos han de seguir per fer els diferents tràmits urbanístics. I es queixa d'haver de fer moltes gestions intermèdies per diferents departaments fins arribar a la resolució, sense saber com resoldre o quin és el lloc per tal de rebre la informació dels diferents temes urbanístics més habituals.

La dispersió normativa i la complexitat del tema, genera en el ciutadà no expert una sensació de frustració en haver de voltar per l'administració fins a arribar fer ràpidament els tràmits més comuns i tenir informació actualitzada de la situació urbanística del seu bé.

Per tot plegat, amb l'elaboració de les FAQs aquest TFG té per objectiu *facilitar la relació del ciutadà de Barcelona amb l'Ajuntament en aquells temes urbanístics més comuns i freqüents*.

### 0.1. Marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà amb el dret d'accés a la informació administrativa comú

El dret de l'accés a la informació administrativa comú ha estat recollit per diferents legislacions aplicables a l'Administració pública.

La Constitució Espanyola (CE), al seu article 105 b) <sup>2</sup> disposa que la llei regularà "l'accés dels ciutadans als arxius i registres administratius, tret d'allò que afecti a la seguretat i defensa de l'Estat, investigació de delictes i la intimitat de les persones"

En desenvolupament del mandat de la CE, la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú (LRJ-PAC), com a legislació general i de caràcter bàsic, regula en els següents articles l'accés als registres i arxius administratius:

---

<sup>2</sup> Article 105 (CE)

La llei regularà:

b) L'accés dels ciutadans als arxius i als registres administratius, salvant el que afecti la seguretat i la defensa de l'Estat, la indagació dels delictes i la intimitat de les persones.

- A l'article 35 a) <sup>3</sup> LRJ-PAC amb el dret dels ciutadans "a conèixer, en qualsevol moment, l'estat de la tramitació dels procediments en els quals tinguin la condició d'interessats, i a obtenir còpies de documents continguts en ells".

- A l'article 35 h) <sup>4</sup> LRJ-PAC amb el dret dels ciutadans "a l'accés als registres i arxius de les administracions Públiques, en els terminis prevists a la Constitució i en aquesta o altres lleis"

- A l'article 37 <sup>5</sup> LRJ-PAC amb la regulació del dret d'accés als arxius i registres, en concret del seu objecte, límits, règims específics i forma d'exercici del dret.

## **0.2. Marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà amb el dret d'accés a la informació urbanística.**

El dret a la informació es considera, tant a nivell estatal com autonòmic, un dret bàsic o fonamental en l'àmbit de l'ordenació territorial i urbanística.

A nivell estatal i amb caràcter bàsic, el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl (TRLRHL), recull el dret a la informació a l'article 4 com un dret del ciutadà relacionat amb la informació amb un doble dret:

- a) Dret a accedir a informació que tinguin les Administracions sobre dites matèries, podent concentrar-se el mateix o fer-se efectiu en la obtenció de còpies o certificats de disposicions i actes administratius.
- b) Dret a la obtenció de respostes, per escrit, del règim i condicions urbanístiques d'una determinada finca en els termes disposats per la seva legislació reguladora.

### **"Artículo 4. (TRLRHL) Derechos del ciudadano.**

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.
- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

### **<sup>3</sup> Article 35 de LRJ-PAC Drets dels ciutadans**

Els ciutadans, en les relacions amb les administracions públiques, tenen els drets següents:

a) A conèixer, en qualsevol moment, l'estat de la tramitació dels procediments en els quals tenen la condició de persones interessades, i a obtenir còpies dels documents que contenen.

### **<sup>4</sup> Article 35 de LRJ-PAC Drets dels ciutadans**

h) A accedir als registres i arxius de les administracions públiques en els termes prevists en la Constitució i en aquesta o en altres lleis.

### **<sup>5</sup> Article 37 de LRJ-PAC Dret d'accés a arxius i registres**

1. Els ciutadans tenen dret a accedir als registres i als documents que formin part d'un expedient i es trobin en els arxius administratius, sigui quina sigui la forma d'expressió, gràfica, sonora o en imatge o el tipus de suport material en què figurin, sempre que aquests expedients corresponguin a procediments acabats en la data de la sol·licitud.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.”

Drets aquests, d'accés i prestacional, reconduïbles a la competència estatal sobre bases del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú, àmbit de la regulació on la competència bàsica de l'Estat és inqüestionable.

Aquest caràcter bàsic del dret a la informació és posteriorment, desenvolupat i concretat per la legislació autonòmica catalana.

L'accés a la informació urbanística i obtenció de còpia o certificats d'acords i actes està contemplat específicament als articles 8, 103, 104 i 105 del TRLUC:

#### **“Article 8. (TRLUC) Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

2. Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

4. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

c) Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.”

#### **“Article 103. (TRLUC) Publicitat del planejament urbanístic**

1. Els acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics i dels instruments de gestió urbanística s'han de publicar.

2. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament corresponent, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Les persones titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta previst en l'article 75.

3. La publicitat relativa a una urbanització d'iniciativa privada ha d'explicitar la data d'aprovació definitiva del pla corresponent i l'òrgan administratiu que l'ha acordat, i no pot contenir cap indicació contradictòria amb el contingut del dit pla.”

#### **“Article 104. (TRLUC) Publicitat i obligacions dels convenis urbanístics**

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

2. Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriuen i n'han de trametre una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat. En els municipis de menys de cinc mil habitants que no disposen dels mitjans tècnics necessaris, l'accés telemàtic al contingut dels convenis urbanístics es pot fer mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.

4. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.”

#### **“Article 105. (TRLUC) Certificats de règim urbanístic**

1. Tothom pot demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables a una o unes finques concretes, a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.

2. El certificat de règim urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa de llicències regulada per l'article 73.1.

3. Els certificats de règim urbanístic, en cas que es refereixin a finques que no siguin susceptibles d'obtenir llicència directament, i també els informes a què fa referència l'article 75 tenen una vigència de sis mesos, i l'alteració, dins d'aquest termini, de les determinacions i previsions que es facin constar en aquests documents, pot donar dret a les persones titulars del dret d'iniciativa a la indemnització de les despeses en què hagin incorregut per l'elaboració dels projectes que esdevinguin inútils."

El *subjecte legítimat* per accedir a aquesta informació segons l'article 4<sup>6</sup> del TRLS és "*tots els ciutadans*" i segons els articles 8.4, 8.5<sup>7</sup>, 103.2<sup>8</sup> i 105.1<sup>9</sup> del TRLUC és "*tothom*" i "*la ciutadania*"

L'àmbit o objecte del dret examinat és doble:

- a) Accedir, veure, per mitjà telemàtic inclòs, així como en el seu cas, obtenir còpies o certificacions.
- b) Informació urbanística i territorial que disposi l'Administració.

El començament del procediment es podrà fer:

- a) Presentant-se l'interessat en el registre o arxiu en l'horari d'atenció al públic i de la forma convinguda per l'Administració i així podrà tenir accés i veure la documentació que li interessi.
- b) Mitjançant l'accés telemàtic.
- c) Entrant una sol·licitud formal mitjançant instància.

L'article 18 del RLUC<sup>10</sup> quan parla sobre el règim específic del Registre de planejament de Catalunya ressalta, entre d'altres continguts:

---

<sup>6</sup> **Artículo 4. (TRLIS) Derechos del ciudadano**

*Todos los ciudadanos tienen derecho a:*

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

<sup>7</sup> **Article 8. (TRLUC) Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

4. *Tothom* té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. *La ciutadania* té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

<sup>8</sup> **Article 103. (TRLUC) Publicitat del planejament urbanístic**

2. *Tothom* té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament corresponent, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Les persones titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta previst en l'article 75.

<sup>9</sup> **Article 105. (TRLUC) Certificats de règim urbanístic**

1. *Tothom* pot demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables a una o unes finques concretes, a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.

<sup>10</sup> **Article 18 (RLUC) Registre de planejament urbanístic de Catalunya**

1. El Registre de planejament urbanístic de Catalunya té per objecte garantir la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor i ha de permetre la consulta pública d'aquests instruments tant de forma presencial, com per mitjans telemàtics.



El fet que qualsevol persona pot, en tot moment i tingui o no la condició d'interessada, consultar i informar-se sobre el contingut del registre i obtenir còpies o certificacions. Aquesta regla és una concreció de tot allò manifestat fins ara sobre el dret d'accés a la informació.

Igualment, assenyala aquell Reglament que la consulta podrà efectuar-se tant "per forma presencial com per mitjans telemàtics" fixant un contingut mínim per via telemàtica. Aquesta previsió garanteix de forma més efectiva l'accés a la informació urbanística.

Així com, regles de gestió o dependència del registre; del Departament de Territori i Sostenibilitat, corresponent a les Comissions territorials d'Urbanisme (CTU) la recopilació, dipòsit i tractament de les dades.

Pel que fa al dret a la obtenció de respostes, per escrit, del règim i condicions urbanístiques de qualsevol finca està contemplat a la legislació autonòmica als articles 103.4 i 105 del TRLUC.

Aquest Text Refós determina, en primer lloc, el contingut de la resposta de l'Administració, que haurà de ser un document escrit que contingui el règim i condicions interessades d'una finca o finques determinades, concretament el règim urbanístic aplicable a una finca o sector, o l'aprofitament urbanístic o determinacions urbanístiques aplicables a una finca o finques concretes (art. 103.4 i 105 del TRLUC). Aquest contingut serà informació basada en els documents existents, mai aclariments, complements o modificacions que suposarien una extralimitació de l'Administració.

En segon lloc, el termini de resolució de l'Administració sobre la informació sol·licitada haurà de ser màxim un mes (art. 103.4 i 105 del TRLUC).

En tercer lloc, ha de ressenyar-se la naturalesa de l'informe, certificat o resposta per escrit que emeti l'Administració i que no tindrà condició d'acte administratiu impugnable o recurrible, tret que sigui denegatori o incomplet.

---

2. El Registre depèn del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i correspon a les comissions territorials d'urbanisme la recopilació, dipòsit i tractament dels documents que l'integren relatius a llur àmbit territorial, i facilitar la consulta de forma presencial d'aquests documents.

3. S'ha d'incorporar al Registre un exemplar complet de tots els instruments de planejament urbanístic vigents en l'àmbit de Catalunya, inclosos els plans urbanístics derivats aprovats definitivament pels ajuntaments.

4. El Registre de planejament urbanístic de Catalunya ha de garantir l'accés telemàtic, com a mínim, a la memòria, a les normes urbanístiques i als plànols d'ordenació que integren els instruments de planejament en vigor. A aquests efectes, la documentació que s'ha de lliurar als òrgans de la Generalitat per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic ha d'incorporar, a més de l'expedient complet en format paper, com a mínim el text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques estableix.

5. També a aquests efectes, en el cas de plans derivats aprovats definitivament pels ajuntaments, la documentació que s'ha de lliurar a les comissions territorials d'urbanisme en compliment de l'article 86 de la Llei d'urbanisme, ha d'incorporar, a més de l'instrument de planejament complet en format paper, com a mínim el text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques estableix.

6. Qualsevol persona pot consultar els documents continguts en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya i sol·licitar l'obtenció de còpies.



Per últim, en quart lloc, la llei urbanística vigent, preceptua que el document resultat no té caràcter vinculant sens perjudici de poder donar lloc, en el supòsit de ser erroni, a una responsabilitat patrimonial de l'Administració (art. 105.2 del TRLUC).

### **0.3. Marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà dins el context urbanístic**

Aquest TFG tracta sobre els aspectes fonamentals de l'activitat urbanística a l'Administració local per la qual cosa es concentrarà en els conceptes i principis generals de l'urbanisme, en el planejament urbanístic, en la intervenció urbanística i la protecció de la legalitat urbanística en correspondència a la regulació vigent i atenent a l'estructura del cos del TRLUC.

Així es tractarà:

- Els principis generals de l'actuació urbanística, les diferents administracions competents i el règim urbanístic del sòl
- Descripció i anàlisi dels instruments de planejament.
- Estudi de les llicències urbanístiques
- I, finalment, del règim de protecció de la legalitat vigent.

D'aquesta manera, és objecte del present treball la determinació dels aspectes fonamentals de l'urbanisme que incideixen especialment en l'Administració local i, per tal d'una millor comprensió dels temes urbanístics que seran tractats en les preguntes freqüents.

Per aconseguir aquest objectiu necessàriament s'ha de conèixer el marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà, després analitzar la situació normativa i finalment els conceptes urbanístics fonamentals pel que fa als temes urbanístics es tractaran a les FAQs, tot vist des del vessant local i municipal.





## 1. L'urbanisme: concepte i principis generals

### 1.1. Sobre l'urbanisme

*L'urbanisme* té una funció pública que abasta totes les fases incidents sobre el sòl, des de la planificació fins a la conservació i rehabilitació de les edificacions.

Les grans tasques de l'urbanisme són: l'ordenació (planificació i reglamentació); l'execució dels plans (transformació i conservació de l'obra pública urbanitzadora); el control de l'ús del sòl, del vol i del subsòl; el control de l'edificació, i la regulació de l'ús, de la conservació i de la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

Es podria dividir en *tres grans àrees*: el planejament, la gestió i la intervenció o disciplina urbanística.

#### 1.1.1. Fonts legislatives i principis generals d'actuació urbanística

##### *Fonts del dret urbanístic de Catalunya*

Arran de la Sentència del Tribunal Constitucional (STC) 61/1997, es determina que la competència en matèria d'urbanisme és exclusiva de les comunitats autònomes mentre que l'Estat, que gaudeix de la competència exclusiva, d'acord amb l'article 149.1<sup>11</sup> de la Constitució Espanyola, per fixar les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i compliment dels deures constitucionals, entre aquests, el dret de propietat del sòl, la legislació civil, la legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de totes les administracions públiques.

Els *principis generals* de l'actuació urbanística són el fonament del dret urbanístic català i han de servir de criteris d'interpretació de la legislació urbanística.

Serveixen de criteris d'interpretació de la legislació urbanística i són definidors del model urbanístic de Catalunya, adoptats a l'empara dels articles 148.1<sup>12</sup> CE i 149.5<sup>13</sup> de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC 2006).

---

<sup>11</sup> **Article 149.1. (CE)**

1. L'Estat té competència exclusiva sobre les matèries següents:

1a. La regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals.

<sup>12</sup> **Article 148.1 (CE)**

1. Les comunitats autònomes podran assumir competències en les matèries següents:

3a. Ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

El marc normatiu a Catalunya en matèria de sòl i urbanisme és el que recull la figura 1.

ESTAT	GENERALITAT	ADMINISTRACIÓ LOCAL
Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el <b>Text refós de la Llei del sòl (TRLs)</b>  (Als efectes de condicions bàsiques del dret de la propietat)	Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el <b>Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)</b> i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del TRLUC	Sistema de planejament urbanístic  (Caràcter reglamentari)
Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el <b>Reglament de valoracions de la Llei del Sòl</b> .	Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el <b>Reglament de la llei d'urbanisme (RLUC)</b>	Ordenances Municipals

Figura 1.1.- Marc normatiu a Catalunya en matèria de sòl i urbanisme

Els principis generals de l'actuació urbanística es regulen en els articles 3 a 9 del TRLUC i són els següents:

## Capítol II del TRLUC Principis generals de l'actuació urbanística

**Article 3** *Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*

**Article 4** *Participació en les plusvàlues*

**Article 5** *Exercici del dret de propietat*

**Article 6** *Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions*

**Article 7** *Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues*

**Article 8** *Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*

**Article 9** *Directrius per al planejament urbanístic*

### <sup>13</sup> **Article 149 (EAC). Ordenació del territori i del paisatge, del litoral i urbanisme**

5. Correspon a la Generalitat, en matèria d'urbanisme, la competència exclusiva, que inclou en tot cas:

- a) La regulació del règim urbanístic del sòl, que inclou, en tot cas, la determinació dels criteris sobre els diversos tipus de sòl i els seus usos.
- b) La regulació del règim jurídic de la propietat del sòl, respectant les condicions bàsiques que l'Estat estableix per garantir la igualtat de l'exercici del dret a la propietat.
- c) L'establiment i la regulació dels instruments de planejament i gestió urbanística, i també de llur procediment de tramitació i aprovació.
- d) La política de sòl i habitatge, la regulació dels patrimonis públics de sòl i habitatge i el règim de la intervenció administrativa en l'edificació, la urbanització i l'ús del sòl i el subsòl.
- e) La protecció de la legalitat urbanística, que inclou, en tot cas, la inspecció urbanística, les ordres de suspensió d'obres i llicències, les mesures de restauració de la legalitat física alterada, i també la disciplina urbanística.

De tots aquests principis cal destacar:

*El principi del desenvolupament urbanístic sostenible (art.3 del TRLUC)<sup>14</sup>.* S'inscriu en la preocupació mediambiental del món actual per garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. La utilització racional del territori i el medi ambient s'ha de conjuminar amb les necessitats de creixement, amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i de protecció del patrimoni cultural.

*Els principis d'informació, participació i publicitat (art.8 del TRLUC)<sup>15</sup>.* Les administracions públiques han de garantir els drets d'iniciativa, informació i participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió, de manera que el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

<sup>14</sup> **Article 3. (TRLUC) Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible**

1. *El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

2. *El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

3. *L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

<sup>15</sup> **Article 8. (TRLUC) Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

2. Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

4. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

c) Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.

6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics.

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes.

De fet, l'article 16 <sup>16</sup> del RLUC determina que tota la documentació de què disposin les administracions públiques referida als instruments de planejament i de gestió urbanística en qualsevol forma d'expressió i en qualsevol suport material és informació urbanística.

## **1.2. L'Administració urbanística: competències i òrgans urbanístics**

Les diferents *administracions que tenen competències en matèria d'urbanisme* i que hi participen són: la Generalitat de Catalunya, representada pel Conseller o la consellera del Departament de Territori i Sostenibilitat, les Comissions Territorials d'Urbanisme (CTU) i els Ajuntaments d'acord amb el seu règim local.

Les competències urbanístiques són exercides principalment per la Generalitat de Catalunya i els municipis.

Mentre que a l'Administració autonòmica li competeix bàsicament l'aprovació definitiva de la planificació urbanística municipal, els ajuntaments promouen o inicien la tramitació del planejament i estenen la seva potestat en la gestió i l'atorgament de llicències urbanístiques.

Altres administracions susceptibles d'exercir competències urbanístiques són les diputacions, les entitats municipals descentralitzades, les mancomunitats de municipis, les entitats metropolitanes, les comunitats de municipis i les anomenades entitats urbanístiques especials.

### **1.2.1. La Generalitat de Catalunya**

Els òrgans urbanístics de la Generalitat s'estructuren en forma jerarquitzada a partir de tres esglaons. El primer esglaó l'ocupa el Govern de la Generalitat; el segon, el conseller o la consellera de Territori i Sostenibilitat i, el tercer, d'una banda, les Comissions Territorials d'Urbanisme (CTU) i, de l'altra, el Director General d'Urbanisme.

Les funcions que s'atribueixen a l'Administració de la Generalitat són de tres tipus: de foment, de cooperació i de subrogació en la competència corresponent, en supòsits d'inactivitat o incompliment.

Entre les funcions més essencials, cal destacar l'aprovació definitiva del planejament general municipal, aprovar les revisions i modificacions de planejament, aprovar definitivament el planejament derivat —en cas que el municipi no hagués redactat un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) o un Programa d'Actuació Urbanística (PAUM)—, autoritzar els usos i edificacions en sòl no urbanitzable i ordenar la suspensió d'obres si els ajuntaments no exerceixen aquesta funció.

---

<sup>16</sup> **Article 16 (RLUC) Informació urbanística**

Als efectes d'aquest Reglament, s'entén per informació urbanística tota la documentació de què disposin les administracions públiques, en qualsevol forma d'expressió i en qualsevol suport material, referida als instruments de planejament i gestió urbanístics i, en general, al règim urbanístic del sòl i a les activitats i limitacions que puguin afectar-lo.

### 1.2.2. Els ajuntaments

Són els subjectes administratius de l'urbanisme per excel·lència i gaudeixen d'una competència residual limitada per l'article 14.2 <sup>17</sup> del TRLUC. Exerceixen les seves competències urbanístiques en els termes establerts per la legislació local i urbanística.

Les competències municipals són, principalment, aprovar inicialment i provisionalment el planejament general i el planejament derivat, aprovar inicialment i definitivament els projectes de reparcel·lació i urbanització, acordar la creació del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, atorgar llicències urbanístiques i dictar ordres d'execució i suspensió d'obres.

### 1.2.3. Altres administracions públiques

- Consells comarcals
- Diputacions, els ens locals de caràcter provincial
- Mancomunitats de municipis
- Consorcis
- Comunitats de municipis

### 1.2.4. l'Administració de l'Estat

L'Administració de l'Estat compta amb competències amb caràcter sectorial en matèria de costes, ports, carreteres, transports públics i comunicacions.

### 1.2.5. Les Entitats Urbanístiques Especials

Són aquelles que assumeixen competències urbanístiques en matèria de planejament i gestió urbanística en els supòsits en què operin com a administracions actuants. Per això cal un acord exprés per a cada actuació urbanística concreta, o pot tenir caràcter general. Aquest acord s'ha de publicar al diari o butlletí oficial corresponent.

Poden gaudir d'aquest estatus especial:

- Consorcis urbanístics, les mancomunitats intermunicipals.
- Entitats Públiques Empresarials locals i les societats locals de capital íntegrament públic.
- L'Institut Català del Sòl, entitat empresarial de la Generalitat de Catalunya, té reconeguda aquesta condició en cas que ho determini el planejament urbanístic.

Les Entitats Urbanístiques Especials poden tenir per finalitat dur a terme qualsevol activitat de caràcter urbanístic l'exercici de la qual no tingui caràcter intransferible d'acord amb la legislació aplicable en cada cas.

---

<sup>17</sup> **Article 14 (TRLUC) Exercici de les competències urbanístiques**

2. Els municipis i les comarques, sota els principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat, exerceixen llurs competències urbanístiques en els termes determinats per la legislació de règim local i per aquesta Llei. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local que no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta Llei a altres organismes.

### 1.3. Règim urbanístic del sòl. Classificació i qualificació

El règim urbanístic del sòl es determina per la *classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística* (art. 24 i 25 del TRLUC<sup>18</sup>).

Els instruments de planejament general *classifiquen* tot el sòl del territori corresponent en *sòl urbà, no urbanitzable i urbanitzable*. Aquesta classificació estableix l'adscripció del sòl a cadascuna de les categories bàsiques, amb la consegüent aplicació del règim jurídic propi de cadascuna d'aquestes categories.

D'aquesta manera, les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles tenen dret a utilitzar-los, gaudir-los i disposar-los dintre dels límits i amb compliment dels deures establerts en la legislació i en el planejament urbanístic i en la resta de normes aplicables, els quals delimiten el contingut urbanístic del dret de propietat i en defineixen la funció social.

La llei del sòl estatal, fugint de tecnicismes urbanístics, per tal de determinar el règim jurídic bàsic, refereix al dret de propietat i a les valoracions dels terrenys i distingeix situacions bàsiques de *sòl rural del sòl urbanitzat*.

#### 1.3.1. Classe sòl urbà

Està integrat per aquells terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració al teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics<sup>19</sup> (xarxa viària, abastament d'aigua, sanejament i subministrament d'energia elèctrica), o bé estan compresos en àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable. Així mateix, els terrenys que en execució del planejament assoleixen el grau d'urbanització que aquest preveu també han d'adquirir la condició de sòl urbà.

El sòl urbà pot ser consolidat o no consolidat en funció del grau d'urbanització dels terrenys.

---

#### <sup>18</sup> Article 24. (TRLUC) Règim urbanístic del sòl

*El règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.*

#### Article 25. (TRLUC) Classificació del sòl

*Els plans d'ordenació urbanística municipal classifiquen tot el sòl del territori corresponent en:*

- a) Sòl urbà.
- b) Sòl no urbanitzable.
- c) Sòl urbanitzable.

#### <sup>19</sup> Article 27. (TRLUC) Serveis urbanístics bàsics

*1. Són serveis urbanístics bàsics:*

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

*2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.*



És *sòl urbà consolidat* tot terreny que *tingui la condició de solar* d'acord a l'article 29<sup>20</sup> del TRLUC (terreny apte per a l'edificació, que compti amb els serveis urbanístics bàsics, que afronti amb una via íntegrament pavimentada amb enllumenat públic —inclosa la zona de pas de vianants—, que tingui assenyalades les alineacions i rasants, que sigui susceptible de llicència immediata, i amb relació al qual no hi hagi pendent cap cessió de terrenys amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària), o bé els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar descrita, completar o finalitzar la urbanització (pavimentació i dotació de serveis urbanístics complementaris).

La seva conseqüència més important és que, tret de supòsits molt puntuals, per edificar només cal la llicència urbanística corresponent sense necessitat de formalitzar cap instrument de planejament urbanístic derivat.

La resta de *sòl urbà té la condició de no consolidat*. Aquest tipus de *sòl* es troba sotmès a processos de transformació urbanística (reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos, i reurbanització del teixit urbà) en virtut d'una figura de planejament que es veurà més endavant, un Pla de Millora Urbana (PMU), o un polígon d'actuació urbanística (PAU).

En el *sòl urbà consolidat*, els propietaris afectats tenen el deure d'executar i acabar les obres d'urbanització al seu càrrec fins a assolir la condició de solar segons el calendari fixat pel planejament urbanístic, així com edificar segons les condicions establertes legalment i pel planejament urbanístic.

Si s'escau, els propietaris de *sòl urbà no consolidat* tenen l'obligació de: repartir equitativament els beneficis i les càrregues que es deriven del planejament urbanístic; cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el *sòl* necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys; cedir a l'administració actuant un percentatge establert a la llei de l'aprofitament urbanístic en actuacions incloses en sectors de millora urbana (Pla de Millora Urbana) o Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), sempre que tinguin per objecte el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti relatiu a l'estructura fonamental, a l'edificació existent o als usos principals.

Paral·lelament, els propietaris també han de costejar i, si s'escau, executar la urbanització, edificar els solars en els terminis fixats pel planejament urbanístic, executar la construcció de l'habitatge protegit i conservar les obres d'urbanització.

La cessió del *sòl* establerta per llei pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatges o si l'ordenació

---

<sup>20</sup> **Article 29 (TRLUC) Concepte de solar**

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a *sòl urbà* que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic, que s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

La dificultat en aquest tipus de sòl és determinar en quines situacions concretes es pot obligar els propietaris a cedir el tant per cent d'aprofitament urbanístic establert a la llei, ja que el TRLUC limita aquesta cessió en funció de la finalitat que es pretén amb el planejament.

### **1.3.2. Classe sòl no urbanitzable** (Art.32 del TRLUC Concepte de sòl no urbanitzable)

El sòl no urbanitzable és aquell que, d'acord amb el planejament territorial i la legislació sectorial, hagi de ser sotmès a un règim d'especial protecció que sigui incompatible amb la seva transformació per motius naturals, agraris, paisatgístics, forestals, o d'un altre tipus, o bé els terrenys que el planejament municipal consideri necessari classificar com a sòl no urbanitzable per inadequació al desenvolupament urbà, i la reserva per a sistemes generals no inclosos en cap altre classe de sòl.

**1.3.3. Classe sòl urbanitzable** (Art.33 del TRLUC Concepte de sòl urbanitzable, redactat modificat per l'article 6 de la MTRLUC)

Tots els terrenys que el planejament urbanístic municipal consideri necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica.

### **1.3.4. Qualificació del sòl**

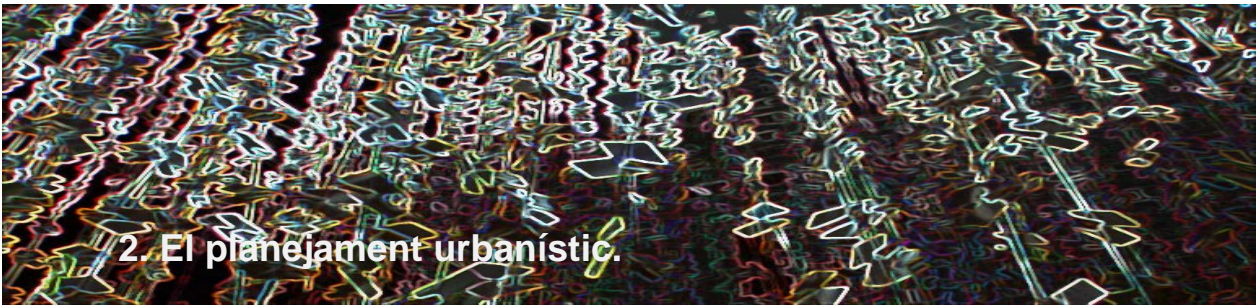
La qualificació del sòl consisteix en l'operació subsegüent a la classificació i refereix a la subdivisió en zones i sistemes per a l'assignació de continguts específics o aprofitaments urbanístics.

S'entén per *zona* aquella superfície de sòl que compta amb unes prescripcions urbanístiques d'ús, intensitat d'ús i tipologia edificatòria.

Els usos de caràcter no lucratiu que no són susceptibles de produir una rendibilitat econòmica en el mercat immobiliari (per exemple, els vials, els equipaments comunitaris públics o d'interès social, els espais lliures i les zones verdes) són denominats *sistemes*. Aquests poden ser de titularitat pública o privada.

Els sistemes urbanístics es classifiquen en *generals* si el seu nivell de servei és d'abast municipal o superior i *locals* si el nivell de servei es limita al municipi o a un àmbit d'actuació concret del municipi.

Són sistemes els *equipaments comunitaris* (centres públics, equipaments religiosos, sanitaris i assistencials, serveis tècnics de transport i altres equipaments d'interès públic o social), les comunicacions (carreteres, transport terrestre, hidràulic, ferroviari, aeri), *espais lliures* (zones verdes, parcs, jardins, espais per a l'esbarjo, places), i els habitatges dotacionals públics.



El planejament urbanístic és el sistema de concreció en el territori dels principis d'ordenació urbanística previstos a la TRLUC de manera general i abstracta. És la base fonamental i el sistema central de tota ordenació urbana.

S'ordena el territori mitjançant la redacció d'instruments de planejament urbanístic que poden ser originaris, en aquest cas, parlarem de planejament urbanístic general, o de desenvolupament, denominats de planejament urbanístic derivat.

El planejament urbanístic general, que estableix les directrius bàsiques del municipi o d'un àmbit supramunicipal (més d'un municipi o comarca), està integrat pels plans directors urbanístics, els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), les normes de planejament urbanístic i els Programes d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM).

El planejament urbanístic derivat, que desenvolupa els criteris i directrius fixades pel planejament urbanístic general, està integrat pels Plans Especials Urbanístics (PEU), els Plans de Millora Urbana (PMU), els Plans Parciais Urbanístics (PPU) i els Plans Parciais urbanístics de Delimitació (PPD).

Instruments de planejament urbanístic	
Planejament urbanístic general	Planejament urbanístic derivat
Plans Directors Urbanístics (PDU)	Plans Especials Urbanístics de Desenvolupament (PEUD)
Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)	Plans Especials Urbanístics Autònoms (PEUA)
Normes de Planejament Urbanístic (NPU)	Plans de Millora Urbana (PMU)
Programes d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM)	Plans Parciais Urbanístics (PPU)
	Plans Parciais de Delimitació (PPD)

Figura 2.1- Instruments de planejament urbanístic.

La relació entre el planejament urbanístic general i el derivat és de jerarquia.

Per tal que un instrument de planejament esdevingui eficaç, cal que l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva publiqui l'acord i les normes urbanístiques completes.

El planejament urbanístic té caràcter normatiu amb rang reglamentari i la seva vigència és indefinida fins que no se n'aprovi la revisió.

Per altra banda, la previsió dels instruments de planejament requereix de l'execució material de les obres d'urbanització i dels instruments jurídic d'execució d'aquell planejament conforme al marc jurídic d'aplicació.

A continuació, s'expliquen els instruments de planejament urbanístic que són d'interès per aquest treball de FAQs a l'àmbit del municipi de Barcelona i que posteriorment es concretaran a l'apartat 5.

## **2.1. Planejament urbanístic general**

Són els instruments de planejament que fixen les directrius bàsiques del municipi o d'un territori de caràcter supramunicipal. La normativa catalana distingeix entre els plans directores urbanístics (PDU), els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM), les normes de planejament urbanístic (NPU) i els Programes d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM).

**2.1.1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** (Art. 57 del TRLUC Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, redactat modificat per l'article 20 de la MTRLUC)

És l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori. Pot abastar un o més d'un terme municipal i es coneix abreviadament com a POUM.

A tal efecte es recull aquesta denominació per la Llei 2/2002, de 21 de març, d'urbanisme, el 21 de juny de 2002, substituint els anteriors instruments de planejament encara vigents en la majoria de municipis catalans arran de la normativa urbanística de 1990: els plans generals o normes subsidiàries de planejament (petits municipis).

Els objectius són:

- Classificar el territori en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable en funció dels objectius de desenvolupament i de la complexitat urbanística del municipi.
- Determinar l'estructura i les determinacions de cada tipus de sòl i el model de territori.
- Determinar els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social.
- Definir el sistema general d'espais lliures públics amb la ràtio determinada per llei.
- Establir les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.

El POUM es conceptualitza com un pla originari en el sentit que no requereix necessàriament l'existència d'un pla director, a diferència dels plans derivats, que no poden existir sense POUM.

**2.2. Planejament urbanístic derivat** (Art. 55 del TRLUC Tipus de plans urbanístics, redactat modificat per l'article 18 de la MTRLUC)

Desenvolupa els criteris i les directrius fixades pel planejament urbanístic general, que no pot contradir i ha de respectar.

Els instruments de planejament derivat estan integrats pels Plans Especials Urbanístics (PEU), els Plans de Millora Urbana (PMU), els Plans Parciais Urbanístics (PPU) i els Plans Parciais urbanístics de Delimitació (PPD).

**2.2.1. Els Plans Parciais Urbanístics (PPU)** (Art. 65 del TRLUC Plans Parciais Urbanístics, redactat modificat per l'article 23 de la MTRLUC)

Tenen per objecte el desenvolupament del planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten i, concretament, el sòl urbanitzable delimitat.

**2.2.2. Els Plans de Millora Urbana (PMU)** (Art. 70 del TRLUC Plans de Millora Urbana)

Són els instruments de planejament derivat que tenen per objecte el desenvolupament en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà, o bé escometre operacions de remodelació i transformació d'usos, de reurbanització i ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions.

Els objectius són:

- En sòl urbà consolidat, completar la urbanització i regular la composició volumètrica i de les façanes.
- Amb relació a la reforma interior, poden determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització.
- Pel que fa al subsòl, es refereix bàsicament a l'ús públic, prestar serveis públics i regular-ne el possible aprofitament urbanístic.

**2.2.3. Els plans Especials Urbanístics (PEU)** (Art. 67 del TRLUC Plans Especials Urbanístics de Desenvolupament i art. 68 del TRLUC Plans Especials Urbanístics Autònoms, redactat modificat pels article 24 i 25 de la MTRLUC)

Són configurats com a instruments de caràcter obert i polivalent, tal com es desprèn de la diversitat i multiplicitat d'objectius i funcions que poden jugar respecte a les previsions del planejament general, així com també amb relació als instruments d'ordenació del territori. La Modificació del TRLUC, als articles 24 i 25 fa una distinció entre els PEU de desenvolupament (PEUD) i els autònoms (PEUA). Els objectius dels PEUD i PEUA són:

- En el desenvolupament dels plans territorials parciais i sectorials i en el planejament urbanístic general, ordenar recintes i conjunts artístics, recuperar i millorar el paisatge urbà, protegir addicionalment les vies de comunicació, millorar els àmbits rurals, identificar les masies i cases rurals, implantar les obres i els usos en sòl no urbanitzable, protegir i millorar els espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge.
- Ordenar el subsòl.
- Implantar càmpings i establiments de turisme rural.



- Concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general.
- Executar directament obres corresponents a la infraestructura del territori; comunicacions terrestres, marítimes i aèries; infraestructura hidràulica en general; de gestió de residus; d'abastament i subministrament d'aigua; de sanejament; de subministrament d'energia elèctrica; telecomunicacions; producció d'energies renovables, i resta de sistemes urbanístics generals.
- Implantar activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.

### **2.3. Les figures complementàries de planejament: el catàleg de béns que cal protegir i les ordenances municipals**

**2.3.1. El catàleg de béns que cal protegir** (Art. 71 del TRLUC Catàleg de béns protegits i ordenances municipals)

És un element que integra la documentació imperativa del pla urbanístic corresponent a la protecció urbanística de determinades construccions.

L'objectiu d'aquest catàleg és protegir els monuments, edificis, jardins, paisatges i béns culturals per aconseguir l'efectivitat de les mesures urbanístiques de protecció.

El catàleg inclou un inventari fotogràfic, una fitxa de característiques de cada un dels monuments, edificis, jardins, paisatges i béns culturals que calgui protegir, amb la seva descripció física, dades cadastrals i registrals, així com el seu aprofitament urbanístic.

**2.3.2. Altres disposicions reglamentàries** (Art. 71 del TRLUC Catàleg de béns protegits i ordenances municipals)

A les *Ordenances Municipals*, amb caràcter complementari a les normes urbanístiques dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, es preveu la possibilitat que els ajuntaments aprovin normes de caràcter general com ara les ordenances municipals, d'acord amb la legislació de règim local.

L'objectiu de les Ordenances Municipals és regular aspectes de caràcter complementari a l'edificació o construcció que no han pogut ser desenvolupats en les normes urbanístiques dels plans d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Es tracta d'una norma jurídica amb rang de caràcter reglamentari i que exigeix, igual que la resta de normes jurídiques, una part expositiva o exposició de motius, i una part dispositiva en què es relacionen els articles i la resta de disposicions.

### **2.4. La publicitat del planejament urbanístic**

La necessitat de publicació dels instruments de planejament urbanístic, atès el seu caràcter normatiu, es troba recollida a l'article 9.3 <sup>21</sup> de la CE, que recull el principi de jerarquia i

<sup>21</sup> **Article 9 (CE)**

3. La Constitució garanteix el principi de legalitat, la jerarquia normativa, la publicitat de les normes, la irretroactivitat de les disposicions sancionadores no favorables o restrictives de drets individuals, la seguretat jurídica, la responsabilitat i la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics.

publicitat de les normes, amb relació a l'article 149.1.8 <sup>22</sup> de la CE que disposa la competència exclusiva de l'Estat d'aquesta relació a les regles relatives a l'aplicació i l'eficàcia de les normes jurídiques.

«La publicació formal i necessària determina l'entrada en vigor de la norma publicada, i així s'exigeix en la jurisprudència per a les ordenances i disposicions de tots els plans d'urbanisme que participen de la naturalesa de norma jurídica, conforme a l'article 70.2 <sup>23</sup> de la Llei 7/1985 (LRBRL).»

Aquest canvi de criteri queda reflectit en el TRLUC, concretament en l'article 100, quan obliga l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva a ordenar, d'ofici o a instància de la part interessada, la publicació no només de l'acord d'aprovació definitiva, sinó també de la totalitat de les normes urbanístiques del pla.

## **2.5. Efectes del planejament: El règim de fora d'ordenació i el volum disconforme de les construccions**

Malgrat que els instruments de planejament urbanístic tenen una vigència indefinida, no són elements estàtics en el temps i, per tant, són objecte de modificació i revisió en funció de les noves necessitats del municipi. Aquesta situació comporta, a la vegada, que el planificador ha de donar solució a les construccions i instal·lacions preexistents, que en virtut de la modificació o revisió del planejament urbanístic hagin quedat fora d'ordenació o en situació de volum disconforme.

La revisió i la modificació dels instruments de planejament deixen al territori una sèrie de construccions, instal·lacions i usos de caràcter preexistent que per les seves característiques queden en situació de *fora d'ordenació* per estar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

En aquest sentit, s'aplica un règim urbanístic de caràcter restrictiu que respon a la necessitat de no consolidar en el territori edificacions, instal·lacions i usos contraris als nous planejaments urbanístics.

---

### <sup>22</sup> **Article 149 (CE)**

1. L'Estat té competència exclusiva sobre les matèries següents:

8a. Legislació civil, sens perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament dels drets civils, forals o especials per part de les comunitats autònomes allà on n'hi hagi. En qualsevol cas, les regles relatives a l'aplicació i a l'eficàcia de les normes jurídiques, relacions jurídicocivils relatives a les formes de matrimoni, ordenació dels registres i instruments públics, bases de les obligacions contractuals, normes per a resoldre els conflictes de lleis i la determinació de les fonts del Dret, d'acord, en aquest darrer cas, amb les normes del dret foral o especial.

### <sup>23</sup> **Article 70 (LRBRL)**

2. Los acuerdos que adopten las Corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista en la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los Planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la Provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. Idéntica regla es de aplicación a los Presupuestos, en los términos del artículo 112.3, de esta Ley. Las Administraciones Públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial.

L'article 102.6 del TRLUC determina que les figures de planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

En les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació no es podran executar obres de consolidació ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. En cap cas, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.

En un altre ordre, amb relació a les construccions i instal·lacions que tinguin un *volum* d'edificació *disconforme* amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, cal autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració o de protecció de la legalitat —per exemple, per haver transcorregut el termini de prescripció establert a l'article 227 del TRLUC<sup>24</sup>— resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat en funció de les seves característiques.

Els terminis de prescripció establerts pels apartats 1 i 4 de l'article 227 del TRLUC no són aplicables en els supòsits regulats per l'article 210.1 del TRLUC<sup>25</sup>, que en tots els casos són susceptibles de sanció i de l'acció de restauració sense limitació de termini.

En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

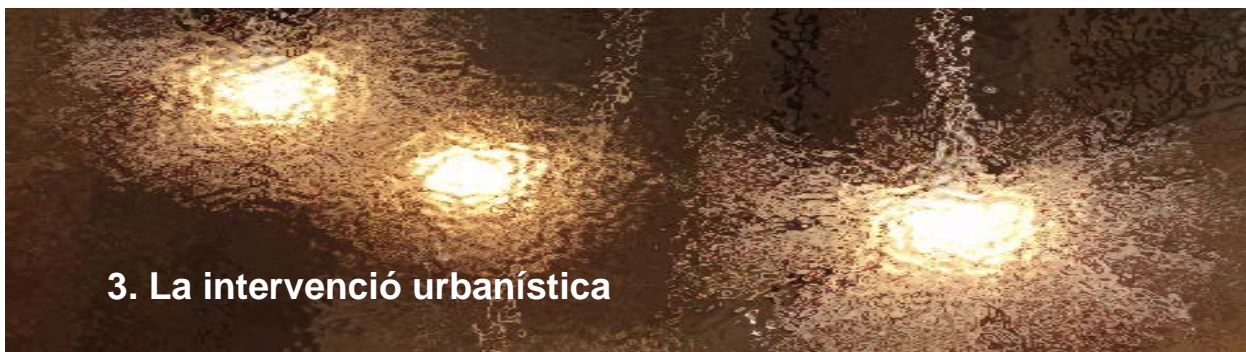
#### <sup>24</sup> **Article 227. (TRLUC) Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques**

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.
2. El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir de l'acabament o el cessament de l'activitat il·lícita.
3. Les sancions imposades per les infraccions urbanístiques prescriuen al cap de tres anys si són molt greus, al cap de dos anys si són greus i al cap d'un any si són lleus.
4. Les ordres de restauració de la realitat física alterada i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.
5. Els terminis de prescripció fixats pels apartats 3 i 4 comencen a comptar l'endemà del dia en què assoleix fermesa en via administrativa la resolució per la qual s'imposa la sanció o l'obligació.
6. Els terminis de prescripció establerts pels apartats 1 i 4 no són aplicables en els supòsits regulats per l'article 210.1, que en tots els casos són susceptibles de sanció i de l'acció de restauració sense limitació de termini.
7. En els supòsits regulats pels articles 216.1 i 217.1, els terminis de prescripció de la infracció i les regles de competència aplicables són els corresponents a la gravetat de la infracció originària.

#### <sup>25</sup> **Article 210. . (TRLUC) Actes nuls**

1. Són nuls de ple dret:
  - a) Els actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl que es duguin a terme sense llicència o sense ordre d'execució en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, i també els que es duguin a terme en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a.
  - b) Les llicències o les ordres d'execució que s'atorguin amb infracció de les determinacions d'aquesta Llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals, respecte als terrenys a què fa referència la lletra a.





### 3. La intervenció urbanística

El TRLUC regula els actes subjectes a llicència urbanística i aspectes concrets del procediment, com ara el règim de la caducitat i el silenci administratiu, així mateix, permet el règim de comunicació i remet la regulació del procediment d'atorgament de llicències a la normativa de règim local.

La competència exclusiva dels ajuntaments en matèria urbanística se centra en l'atorgament de les llicències urbanístiques definides en l'article 187<sup>26</sup> del TRLUC modificat per l'article 64 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

#### <sup>26</sup> **Article 187 (TRLUC) Actes subjectes a llicència (Redactat modificat per Article 64 de la MTRLUC)**

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:
  - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
  - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.
  - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
  - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
  - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.
3. Les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.
4. No estan subjectes a la llicència urbanística:
  - a) Les obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats.

Les llicències es defineixen com a actes reglats previs a l'edificació del sòl, de naturalesa real i declaratius de drets.

Són actes sotmesos a llicència urbanística les obres de construcció i edificació de nova planta, les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents, la demolició total o parcial de les construccions, els moviments de terres, els canvis d'ús, i les parcel·lacions urbanístiques, entre d'altres.

En funció de si la construcció o edificació projectada té major o menor entitat, varia el termini de resolució de la llicència de dos a un mes, segons determina l'article 81 del ROAS, i el silenci administratiu és positiu en cas que l'Administració no resolgui ni notifiqui dins el termini. Tanmateix, l'article 5.2<sup>27</sup> del TRLUC prescriu que en cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació vigent o el planejament urbanístic.

Altres mesures d'intervenció de l'Administració local són les *ordres d'execució* que tenen naturalesa d'acte administratiu de caràcter coactiu i obliguen a conservar i mantenir els terrenys o edificacions dels propietaris en bon estat, i els supòsits de *declaració de ruïna*, de naturalesa declarativa de la inutilització de l'immoble i constitutiva de l'obligació d'enderroc o de rehabilitar, segons els casos.

### 3.1. Les llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques són els actes administratius que atorga l'Administració local, de caràcter reglat i quina finalitat és el control de l'edificació projectada ajustada al planejament urbanístic i a la resta de normativa urbanística.

És, per tant, l'acte administratiu d'autorització d'execució de l'ús del sòl, del subsòl i d'edificació d'acord amb les condicions requerides pel planejament urbanístic vigent.

#### 3.1.1. Naturalesa jurídica

La llicència urbanística és la mostra evident d'un acte administratiu d'autorització, d'intervenció de l'Administració pública. La llicència té caràcter:

- *Preventiu*: amb caràcter previ a l'execució de l'ús del sòl, del subsòl o de l'edificació.

b) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística exigeixen de llicència prèvia.

d) Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística, subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.

5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions. La comunicació s'ha d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.

<sup>27</sup> **Article 5 (TRLUC) Exercici del dret de propietat**

2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin a aquesta Llei o al planejament urbanístic.

- *Real*: s'atorga salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers, en funció de les condicions de la finca, i no altera les situacions jurídic-privades entre la corporació i el sol·licitant.
- *Reglat*: s'ha d'atorgar o denegar segons la seva compatibilitat o no amb el planejament urbanístic, sense que en sigui possible la negociació, ni la discrecionalitat.
- *No excloent*: l'especificitat de la llicència urbanística pot requerir altres tipus d'autoritzacions provinents de la legislació sectorial o de caràcter previ.

### 3.1.2. Actes subjectes a llicència

L'article 187.1<sup>28</sup> del TRLUC estableix, com a clàusula general de submissió a l'atorgament de llicència prèvia, *tots els actes de transformació o utilització del sòl, subsòl, edificació, construcció o la seva eliminació*.

Amb caràcter enunciatiu, l'article 187.2<sup>29</sup> del TRLUC enumera quins actes són sotmesos a llicència, llista que pot ser ampliada pel planejament o les ordenances municipals. Arran de l'aprovació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, al seu article 64 ha modificat la redacció de l'article 187.2 eliminant les llicències de primera ocupació i precisant a l'article 187.5<sup>30</sup> del TRLUC que se substitueix la llicència de primera ocupació per un règim de comunicació prèvia.

#### <sup>28</sup> Article 187 (TRLUC) Actes subjectes a llicència (Redactat modificat per Article 64 de la MTRLUC)

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

#### <sup>29</sup> Article 187 (TRLUC) Actes subjectes a llicència (Redactat modificat per Article 64 de la MTRLUC)

2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

- Les parcel·lacions urbanístiques.
- Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.
- Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
- L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
- Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

#### <sup>30</sup> Article 187 (TRLUC) Actes subjectes a llicència (Redactat modificat per Article 64 de la MTRLUC)

Si aquests actes es porten a terme en terrenys de domini públic, requereixen també llicència urbanística, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic.

*No estan subjectes a llicència urbanística* (article 187.4<sup>31</sup> del TRLUC) les obres d'urbanització bàsiques que ja es trobin previstes en el planejament derivat, com ara els Plans Parciais Urbanístics (PPU) i els projectes d'obres d'urbanització complementàries; les parcel·lacions o divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació; les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració i les obres i les actuacions que les ordenances municipals subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.

### 3.1.3. Règim jurídic i procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques

El procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques és el regulat en els articles 75, 79 a 84 del Decret 179/1985, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels ens locals, en endavant ROAS.

Al municipi de Barcelona, *l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)* substitueix l'anterior ordenança i les Ordenances Metropolitanes de l'Edificació (OME) quedant ambdues amb caràcter supletori.

#### Article 75 del ROAS. Sol·licitud

75.1 Les sol·licituds de llicència, que s'han de documentar d'acord amb el que estableixen la normativa aplicable i les ordenances, han de precisar l'objecte i les condicions de l'obra o de l'actuació projectada, amb el detall suficient per a la deguda verificació amb la normativa i les ordenances esmentades.

75.2 A la sol·licitud de llicència s'hi ha d'acompanyar el corresponent projecte, subscrit per un tècnic competent, per a la realització de les obres d'edificació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, compreses, en tot cas, les següents:

- a) Les que afectin els fonaments o els elements estructurals.
- b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïdes, les instal·lacions o els serveis comuns.
- c) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- e) Les que afectin immobles del patrimoni històric-artístic o es trobin sotmesos a especial protecció.

---

5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions. La comunicació s'ha d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.

<sup>31</sup> **Article 187 (TRLUC) Actes subjectes a llicència (Redactat modificat per Article 64 de la MTRLUC)**

4. . No estan subjectes a la llicència urbanística:

- a) Les obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats.
- b) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
- c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística eximeixen de llicència prèvia.
- d) Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística, subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.

75.3 Així mateix, cal la presentació del projecte subscrit per un tècnic competent per a l'obtenció de la llicència d'instal·lacions o d'establiments destinats a l'exercici d'activitats classificades, quan així ho disposi la normativa específica aplicable.

75.4 Sens perjudici del que estableixen els apartats anteriors, cal igualment la presentació de projecte quan ho exigeixi la normativa urbanística i per a aquelles actuacions que ho requereixin, d'acord amb la normativa que les reguli.

75.5 En els supòsits de substitució de la llicència per una comunicació prèvia, regeix el que disposa l'article 96 d'aquest Reglament.

#### **Article 79 del ROAS. Sol·licitud**

Tramitació Les sol·licituds de llicència o d'autorització es tramiten, sens perjudici dels procediments específics establerts en les diferents regulacions de la intervenció local, d'acord amb el procediment següent:

a) Es presenten acompanyades del nombre d'exemplars de la documentació tècnica que necessiti l'actuació segons determinin les ordenances de la corporació i, si s'escau, la legislació sectorial, juntament amb la còpia d'altres autoritzacions administratives prèviament atorgades per altres administracions en relació amb l'actuació.

b) L'ens local requereix simultàniament els informes interns o externs, preceptius o facultatius que s'hagin d'obtenir. La corporació pot sol·licitar al consell comarcal i a les administracions amb competència per a l'assistència als ens locals que emetin els esmentats informes, quan en justifiquin la necessitat.

c) Els informes s'han d'emetre deu dies abans, com a màxim, de la data en què s'exhaureixen els terminis previstos a l'article 81 d'aquest Reglament per resoldre l'expedient de la llicència, sens perjudici, en altre cas, de la responsabilitat en què pot incórrer el funcionari que ha ocasionat la demora.

d) Si abans d'expirar el termini esmentat s'aprecia l'existència de deficiències esmenables que afectin la sol·licitud o la documentació presentades, s'ha de requerir l'interessat perquè les esmeni en el termini de deu dies hàbils a comptar del següent al de la notificació del requeriment.

#### **Article 84 del ROAS. Publicitat**

84.1 Els acords o les resolucions d'atorgament de les llicències han de ser publicats en la forma prevista a la llei i a les ordenances de la corporació. En tot cas, s'han d'inserir en el tauler d'anuncis i publicar-se, quan n'hi hagi, al butlletí informatiu municipal.

84.2 Quan es tracti d'obres d'edificació o d'instal·lacions a què es refereixen els apartats 2 i 3 de l'article 75 d'aquest Reglament, les ordenances locals poden preveure el deure del titular de la llicència de col·locar en un lloc visible des de la via pública un anunci normalitzat que informi sobre l'òrgan atorgant, la data i les principals característiques urbanístiques de la llicència.

La determinació de si una obra necessita llicència d'obres majors o menors es fa d'acord al criteri fixat a l'article 75 del ROAS. D'aquesta manera, entenem per *Obres majors* aquelles que requereixen un projecte d'obres subscrit per un tècnic competent per a la realització de les obres d'edificació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, compreses, en tot cas, les següents:

- Les que afectin els fonaments o els elements estructurals.
- Les que modifiquin el volum o les superfícies construïdes, les instal·lacions o els serveis comuns.
- Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- Les que afectin immobles del patrimoni historicoartístic o es trobin sotmesos a especial protecció.



La resta són considerades *obres menors*.

*El procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques* varia en funció de si ens trobem davant un supòsit d'obra major o menor, per la qual cosa el termini de resolució és diferent.

L'obra major, de dos mesos, i l'obra menor, d'un mes.

Amb caràcter esquemàtic, aquest procediment consisteix en:

1. Sol·licitud de la llicència a instància de part que s'ha de documentar amb el projecte corresponent a tenor de la legislació sectorial, el qual ha de precisar l'objecte i les condicions de l'obra amb detall suficient per a la deguda verificació amb la normativa urbanística i les ordenances municipals.

Si hi ha esmenes, l'Ajuntament ha de comunicar un requeriment de reparació de deficiències a l'interessat en el termini de deu dies.

2. Emissió dels informes preceptius i no vinculants (tècnic i jurídic) i facultatius que s'hagin d'obtenir. La corporació pot sol·licitar al Consell Comarcal i a les altres administracions, amb competència per a l'assistència als ens locals, que emetin els esmentats informes quan en justifiquin la necessitat.

L'informe tècnic l'ha d'emetre l'arquitecte municipal i l'informe jurídic l'ha d'emetre un lletrat, i, en defecte, el secretari de l'Ajuntament. Aquest últim també pot emetre informe en cas de contradicció entre l'informe tècnic i l'informe jurídic.

Els informes s'han d'emetre deu dies abans del termini de resolució.

3. Audiència als altres interessats quan resultin identificats a l'expedient o puguin resultar afectats per l'atorgament de la llicència per un termini de deu dies.

4. Resolució i notificació de l'atorgament o denegació de la llicència en el termini de dos mesos si s'exigeix projecte (obra major) d'un mes en els altres casos (obra menor).

Cal apuntar que, d'acord amb la normativa general de procediment administratiu (Llei 30/1992, de 26 de novembre), els terminis anteriorment citats no només han de contenir la resolució de l'òrgan competent, sinó que s'ha d'haver practicat la notificació en deguda forma als interessats.

El silenci administratiu en aquest cas serà positiu. Tanmateix, l'article 5.2<sup>32</sup> del TRLUC limita aquest principi en el sentit que no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei o el planejament urbanístic.

En conseqüència, el fet de no resoldre un expedient dins del termini legalment establert d'un mes o dos mesos, segons escaigui, només pot comportar el reconeixement del silenci

<sup>32</sup> **Article 5 (TRLUC) Exercici del dret de propietat**

2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin a aquesta Llei o al planejament urbanístic.

administratiu positiu si la sol·licitud de llicència d'obres no és contrària al planejament urbanístic d'acord amb la jurisprudència molt consolidada del Tribunal Suprem i Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

<b>Procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques (obres majors)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sol·licitud al registre d'entrades de l'Ajuntament.</li> <li>- Presentació de la documentació tècnica (projecte tècnic).</li> <li>- Audiència i requeriment de dades, si escau. Subsanació de deficiències.</li> <li>- Informe tècnic emès pels serveis tècnics municipals.</li> <li>- Informe jurídic emès pel lletrat o Secretari de l'Ajuntament.</li> <li>- Audiència dels interessats (si és necessari). Termini entre deu i quinze dies.</li> <li>- Resolució de l'Alcaldia o la Junta de Govern per delegació.</li> <li>- Notificació al promotor i interessats (màxim dos mesos des de la sol·licitud).</li> <li>- SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU</li> </ul>

Figura 3.1.3.- Procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques (obres majors)

La competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques és la que ha de regir en la legislació de règim local. L'article 21.1 lletra q)<sup>33</sup> de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, que regula les bases de règim local (LBRL), atorguen a l'Alcalde la competència per a la concessió o denegació de les llicències, competència que orgànicament pot ser delegada a la Junta de Govern Local.

Finalment, cal esmentar que les llicències urbanístiques són transmissibles, tal com ho determina l'article 86.1<sup>34</sup> del ROAS a causa de la seva naturalesa real i no personal. Només cal la comunicació de la transmissió a l'Ajuntament. Una vegada ha estat comunicada, aquesta serà efectiva en el termini d'un mes.

### 3.1.4. Caducitat de les llicències urbanístiques

Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no el fixen, el *termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys*. Segons l'article Article 189 del TRLUC amb les modificacions introduïdes per la Disposició transitòria primera de la MTRLUC.

<sup>33</sup> **Artículo 21. De la Llei 7/1985 (Article redactat d'acord a la llei 11/1999, de 21 d'abril).**

1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta, en todo caso, las siguientes atribuciones:  
q) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

<sup>34</sup> **Article 86 del ROAS. Transmissió**

86.1 Les llicències o autoritzacions són transmissibles llevat que el nombre de les que es puguin atorgar es trobi limitat, o quan s'hagin concedit tenint en compte les característiques particulars del subjecte autoritzat.

**Article 189 (TRLUC) Caducitat de les llicències urbanístiques**

1. Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.
2. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1, o les pròrroques corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.
3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
4. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 73.
5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

**Disposició Transitòria Primera del TRLUC Pròrroga de les llicències atorgades d'acord amb la normativa tècnica anterior en matèria d'edificació i d'habitatge**

1. Les persones titulars de llicències d'obres en vigor, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden sol·licitar la pròrroga de la vigència en les circumstàncies següents:
  - a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no poden finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura actual de crisi econòmica en el sector de la construcció.
  - b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei resulta inviable econòmicament.
  - c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b.
2. Les persones titulars de llicències d'obres que hagin caducat a partir de l'1 de gener de 2008, que hagin incorregut en les circumstàncies especificades per l'apartat 1, poden sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga.
3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fan referència els apartats 1 i 2 és el 31 de desembre de 2014.
4. No són aplicables a les llicències regulades per aquest article les determinacions de l'article 189 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

En aquest sentit, la llicència urbanística caduca si en finalitzar qualsevol dels terminis esmentats, o les pròrroques corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no es demana una llicència nova, que s'ajusti a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

Un cop caducada, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

**3.1.5. Condicions d'atorgament de les llicències urbanístiques en cada tipus de sòl**

*En sòl urbà*, l'atorgament de les llicències d'obres per a edificació està condicionat per la consideració del terreny com a solar.



Tal com s'ha esmentat en el punt 1.3.1 en la definició de solar, perquè un terreny sigui apte per a l'edificació ha de complir, entre d'altres, els requisits següents:

- Que els terrenys estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic o, en tot cas, que disposin dels serveis urbanístics bàsics (accés rodat, abastament d'aigua i de sanejament i subministrament d'energia elèctrica).
- Que afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- Que tinguin assenyalades les alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat incloses en un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana (PMU) ni en un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) pendents de desenvolupament.
- Que per edificar-los no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Paral·lelament, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització bàsics.

Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden inscriure al Registre de la Propietat.

El Procediment *d'atorgament de les llicències urbanístiques d'obres majors en sòl urbà consolidat* és descrit al punt 3.1.3. Règim jurídic i procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques i que està resumit a la figura 3.1.3.- Procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques (obres majors).

*En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat*, els propietaris hi han d'edificar en els terminis previstos pel planejament urbanístic. (Art. 9 del TRLS Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas)

S'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització fixades pel PMU o PPU quan concorrin les circumstàncies següents:

- El projecte de reparcel·lació estigui aprovat definitivament i en ferm.
- L'execució de les obres d'urbanització bàsiques, llevat que l'Ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i les d'edificació, si són compatibles, amb audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
- El compromís a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de la urbanització simultània.
- Aportar la garantia econòmica que pertoqui de fer simultàniament les obres d'urbanització.

Altrament, *en sòl no urbanitzable* només es pot atorgar llicència municipal en els supòsits d'autoritzacions d'obres i usos previstos en els articles 48, 49 i 50 del TRLUC (Article 48 del TRLUC.- Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable/ Article 49 del TRLUC.- Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable/ Article 50 del TRLUC.- Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i

casos rurals en sòl no urbanitzable) i es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques per bé que donat que no és objecte d'aquest treball no s'estudia en major detall.

Finalment, l'article 53<sup>35</sup> del TRLUC, modificat per Article 16 de la MTRLUC, regula el *règim d'usos i obres de caràcter provisional*.

Es poden autoritzar aquest tipus d'obres en terrenys que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial i que dificultin l'execució dels planejaments, tant en sectors de planejament urbanístic derivat o en Polígons d'Actuació Urbanística i fora d'aquests àmbits en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que siguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

Només poden ser admesos com a usos provisionals aquells que siguin fàcilment desmontables, com ara l'emmagatzematge o el dipòsit simple i pur de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars a la ciutadania, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat, i les activitats de lleure, esportives,

---

<sup>35</sup> **Article 53 (TRLUC) Usos i obres de caràcter provisional (Redactat modificat per Article 16 de la MTRLUC)**

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

3. Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i pur de mercaderies o de béns mobles.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.
- e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmontables i traslladables.

6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics ja adquirits per l'Administració pública poden ésser ocupats temporalment per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. També poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars. L'autorització d'aquests usos per l'administració titular del domini públic no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic."

recreatives i culturals, i l'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

El procediment d'autorització dels usos i construccions de caràcter provisional exigeix prèviament la informació pública per part de l'Ajuntament, per un termini de vint dies, i requereix l'informe favorable previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos.

*Específicament, en els terrenys situats fora d'ordenació*, d'acord a l'article 108.2<sup>36</sup> del TRLUC modificat per l'article 44 de la MTRLUC, només es poden autoritzar les reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, així com les destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.

En les construccions i instal·lacions *en volum disconforme*, d'acord a l'article 108.4<sup>37</sup> del TRLUC, es poden autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

### 3.1.6. Revocació i nul·litat de llicències urbanístiques

Les autoritzacions o llicències queden resoltes sense efectes quan el beneficiari incompleix les condicions imposades per causes que li siguin imputables.

La seva extinció es pot produir *per revocació* (per motius d'oportunitat, per l'adopció de nous criteris d'apreciació per part de la Corporació mitjançant un nou planejament o canvis i la desaparició de les circumstàncies que en van determinar l'atorgament), o bé *per anul·lació* (per motius de legalitat, aquesta es pot produir per via de recurs administratiu o contenciós administratiu, o per la via de revisió d'ofici).

### 3.2. Les comunicacions de primera utilització o ocupació

Estan subjectes a aquesta autorització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, sempre que per a l'autorització de les obres s'hagi exigit projecte.

Arran de l'aprovació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme(MTRLUC), al seu article 64 ha modificat la redacció de l'article 187.2 del

---

<sup>36</sup> **Article 108 (TRLUC) Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme (Redactat modificat per Article 44 de la MTRLUC)**

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació."

<sup>37</sup> **Article 108 (TRLUC) Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme**

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

TRLUC eliminant les llicències de primera ocupació i precisant a l'article 187.5<sup>38</sup> del TRLUC que se substitueix la llicència de primera ocupació per un règim de comunicació prèvia.

Es tracta de la comunicació prèvia a l'Ajuntament que efectua la persona titular de la llicència d'obres.

Cal demanar-la al finalitzar les obres autoritzades per la llicència d'obres majors que afectin les condicions d'habitabilitat de la finca en casos de:

- Edificis de nova construcció.
- Edificis que han estat objecte d'obres de gran rehabilitació.
- Els nous habitatges, resultants d'obres de reforma, rehabilitació o canvi d'ús.
- L'ampliació d'edificis que doni lloc a nous locals o unitats funcionals.

La comunicació de primera utilització o ocupació l'ha de sol·licitar l'interessat durant quinze dies següents a la data d'acabament de les obres. Aquesta finalització s'acredita amb el certificat final d'obres que emet el director facultatiu, juntament amb la documentació tècnica exigible si es tracta d'un habitatge. (Art. 56.1 de l'ORPIMO Presentació de la comunicació)

Els serveis tècnics municipals han d'efectuar la inspecció corresponent i comprovaran l'adequació de l'edificació al projecte aprovat i a les condicions fixades en la llicència. El termini per a concedir el permís és d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud al registre d'entrades de l'Ajuntament. Transcorregut aquest termini sense resolució expressa ni notificació, es considera atorgada per silenci administratiu positiu.

### 3.3. Les ordres d'execució i les declaracions de ruïna

Les ordres d'execució són actes administratius dictats per l'alcalde o l'òrgan en qui delegui mitjançant els quals s'obliga els propietaris a dur a terme unes actuacions determinades quan els propietaris no executen els seus deures d'ús i de conservació.

Les ordres han de ser motivades, han d'expressar amb molt de detall quines són les actuacions que s'exigeixen als propietaris i en quin termini s'han d'executar. Davant l'incompliment injustificat de les ordres d'execució, l'ajuntament pot acordar l'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o la imposició de multes coercitives, entre d'altres mesures d'intervenció.

Quan el deure de conservació i rehabilitació, que prescriu la legislació urbanística en l'article 197.1<sup>39</sup> del TRLUC, supera els límits de les persones propietàries, el supòsit és de declaració de ruïna.

<sup>38</sup> **Article 187 (TRLUC) Actes subjectes a llicència (Redactat modificat per Article 64 de la MTRLUC)**

5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions. La comunicació s'ha d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.

<sup>39</sup> **Article 197 (TRLUC) Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució**

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial.

Es tracta d'un procediment administratiu de caràcter contradictori, que pot ser promogut per l'Administració o bé a instància de terceres persones, i que ha de finalitzar amb una resolució de l'Alcalde.

L'article 198.2<sup>40</sup> TRLUC contempla els tres supòsits clàssics de ruïna:

- *Ruïna tècnica o física*: si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals. La construcció presenta un esgotament generalitzat dels elements estructurals o d'alguns dels seus elements estructurals fonamentals.
- *Ruïna econòmica*: si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús. Aquest extrem s'ha d'acreditar mitjançant una valoració de les obres que cal dur a terme.
- *Ruïna urbanística*: si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor. Casuística que es dona en les obres en edificis situats fora d'ordenació i, per tant, contraris al planejament vigent.

La declaració administrativa de ruïna comporta generalment l'enderroc de l'edifici en qüestió, o en el seu defecte, la rehabilitació integral del mateix. La ruïna pot ser total o parcial en funció de les característiques de l'immoble i si hi ha possibilitat d'estructures autònomes i separables que permetin un enderroc sense que en resulti afectada la resta de l'edifici.

En un altre ordre, l'article 263<sup>41</sup> del RLUC recull la ruïna imminent com un estat ruïnós que pot coincidir o no amb els altres supòsits de ruïna tècnica, econòmica o urbanística que

---

Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

<sup>40</sup> **Article 198 (TRLUC) Declaració d'estat ruïnós**

2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:

- a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.
- b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.
- c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

<sup>41</sup> **Article 263 (RLUC) Mesures a adoptar en cas de ruïna imminent**

263.1 Quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures de protecció que calgui adoptar, tals com el desallotjament dels ocupants de l'immoble, el seu apuntalament, enderrocament total o parcial o d'altres que es considerin adients.

263.2 Quan l'existència de perill per a les persones o béns es desprengui de l'escrit sol·licitant l'inici de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, o de la denúncia presentada per qualsevol particular, l'òrgan municipal competent ha de disposar amb caràcter d'urgència una visita d'inspecció dels serveis tècnics municipals, que han d'emetre informe sobre les condicions de seguretat i habitabilitat de l'immoble, i han de disposar l'adopció de les mesures de protecció que s'escaiguin.

263.3 L'òrgan municipal competent ha d'adoptar la resolució que sigui procedent en el termini màxim de setanta dues hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclogui que hi ha una situació de ruïna imminent, sense que resulti preceptiva en aquest supòsit l'audiència a les persones interessades a què fa referència l'article 260.1 d'aquest Reglament.

comporta un deteriorament de l'edifici que en preveu esfondrament, per la qual cosa, en virtut dels informes tècnics municipals, per raons de seguretat de persones i de coses, i en un termini màxim de setanta dues hores, es pot procedir a l'enderrocament urgent de l'edifici per part de l'Ajuntament.

La tramitació d'un expedient de ruïna es realitza d'ofici, per acord de l'òrgan competent, com a conseqüència de l'informe dels serveis tècnics municipals, o bé com a conseqüència de la petició d'un altre òrgan o d'una denúncia.

També es pot iniciar a petició de la persona interessada. A aquest efecte, es consideren persones interessades, a més de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, les persones arrendatàries i altres ocupants, així com les persones físiques o jurídiques que al·leguin l'existència d'un dany o perill en els seus béns, drets o interessos legítims.

Incoat l'expedient, s'ha de donar trasllat a les persones interessades per un període d'al·legacions de deu dies. Transcorregut el termini atorgat, els serveis tècnics municipals, prèvia inspecció de l'immoble, n'han d'emetre el corresponent informe.

El termini per dictar i notificar la resolució expressa que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós és de sis mesos des de la data d'acord d'inici de l'expedient, en els procediments iniciats d'ofici, o des de la data en què la petició va tenir entrada al registre competent, en els casos de procediments iniciats a instància de la persona interessada. En els casos iniciats a instància de la persona interessada, transcorreguts sis mesos sense haver rebut notificació expressa, s'entén que la declaració de ruïna ha estat denegada.

La resolució que posa fi al procediment ha d'assenyalar si procedeix o no la declaració d'estat ruïnós de l'immoble.

---

263.4 Si l'informe tècnic expressa la possibilitat de continuar ocupant l'immoble prèvia adopció de les mesures d'apuntament o atermenament pertinents, s'ha d'ordenar l'adopció d'aquestes mesures i es prossegueix l'expedient pels tràmits normals. Les mesures acordades han de ser notificades al departament de la Generalitat competent quan resultin afectats immobles catalogats, objecte d'un procediment de catalogació o declarats bé cultural.

263.5 En tot cas, s'han de portar a terme les visites d'inspecció que siguin necessàries i, com a mínim, les indicades en l'informe dels serveis tècnics, per si variessin les circumstàncies o n'apareguessin de noves que aconsellin una decisió diferent. Finalitzat l'expedient, s'ha de mantenir la vigilància en els mateixos termes que durant la seva tramitació, fins al desallotjament total de l'immoble, si s'escau.

263.6 Les despeses i indemnitzacions que, si s'escau, satisfaci l'Ajuntament per l'adopció de les mesures de protecció descrites en aquest article, són a càrrec de la persona propietària de l'immoble i l'administració pot exigir-les per la via de constrenyiment.





#### 4. La protecció de la legalitat urbanística.

L'Administració local compta amb mecanismes com els de *protecció de la legalitat urbanística* i/o el de *procediment sancionador urbanístic* per tal de controlar les edificacions existents que s'han executat o s'estan executant sense prèvia acreditació de llicència urbanística, comunicació, ordre d'execució o inadequació a les mateixes.

Respecte a la legislació anterior, cal assenyalar l'augment tant dels tipus d'infracció administrativa com de les sancions i les novetats introduïdes en la restauració voluntària a càrrec de l'interessat.

La protecció de la legalitat urbanística es refereix al conjunt de tècniques jurídiques encaminades a fer prevaler la llei i els plans sobre els interessos especulatius i immobiliaris en la creació, reforma, ampliació i conservació de nuclis urbans.

Es tracta d'una potestat, principalment, dels ajuntaments de *caràcter preceptiu i obligatori* que dóna lloc a un procediment o més d'un, conjuntament o separatament, de l'adopció de les mesures.

Es considera que tots els procediments són iniciats preceptivament per l'Administració amb coneixement dels fets presumptament il·legals. La petició dels particulars en aquest sentit ha de ser considerada com a denúncia, això és, exercici de l'acció pública urbanística.

El procediment, està subjecte a termini de caducitat, de sis mesos (termini per resoldre i notificar), independentment que es tracti d'un procediment incoat i resolt pel mateix Ajuntament o incoat per una administració i resolt per una altra.

##### 4.1. La restauració de la realitat jurídica alterada

Té com a objectiu fer desaparèixer els efectes negatius d'actuacions contràries a l'ordenament jurídic.

Si els actes d'edificació o d'ús del sòl i el subsòl s'efectuen sense llicència o sense ordre d'execució, o no s'ajusten a les condicions assenyalades, l'Alcalde ha d'iniciar un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Una vegada iniciat aquest expedient, l'Alcalde ha de dictar una primera resolució de suspensió provisional i immediata d'aquests actes i ha de ratificar o modificar la resolució de suspensió provisional i immediata durant els quinze dies posteriors al venciment del termini d'audiència que s'atorga a les persones afectades per notificar-los la primera resolució.



La ratificació de la suspensió comporta la incoació d'un expedient de restauració de la realitat jurídica alterada, que obliga la persona afectada a sol·licitar la llicència pertinent amb relació a les obres que s'estan executant sense llicència, o bé sense ajustar-s'hi.

En cas que les obres que s'estiguin duent a terme siguin manifestament il·legalitzables, només cal que l'Ajuntament acordi l'ordre d'enderrocament.

L'acció per requerir la legalització de les obres o de les actuacions dutes a terme sense llicència, per ajustar-les a la llicència atorgada o per adoptar altres mesures de restauració *prescriu al cap de sis anys* a comptar des de la finalització de les obres, a excepció dels actes nuls de ple dret, en què l'acció no prescriu mai.

Per bé que el RLUC introdueix en l'article 276<sup>42</sup> la possibilitat que les persones interessades puguin restaurar voluntàriament la realitat física alterada, abans que sigui ferma en via administrativa la resolució en la qual s'estableixen les mesures de restauració i les sancions corresponents. Per fer-ho, han de complir els requisits següents:

- Expressar aquesta decisió amb l'acreditació de la sol·licitud de la llicència o autorització adient.
- Constituir una garantia en quantia no inferior al 50% del pressupost de restauració davant de l'Administració.

Si coincideixen ambdós requisits, l'Administració té l'obligació de suspendre el procediment de protecció de la legalitat urbanística en les modalitats d'adopció d'acords de restauració i la imposició de sancions. Segons l'article 77<sup>43</sup> de la MTRLUC s'aplicarà una

---

<sup>42</sup> **Article 276 (RLUC) Restauració voluntària de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat**

276.1 Procedeix acordar la suspensió del procediment de protecció de la legalitat urbanística que pugui donar lloc a l'adopció de l'acord de restauració i a la imposició de sancions, d'acord amb el que estableix l'article 217 de la Llei d'urbanisme, si la persona interessada, abans que sigui ferma en via administrativa la resolució per la qual s'estableixen les mesures de restauració i les sancions corresponents, dóna compliment als requisits següents:

a) Si expressa la decisió de procedir a la restauració voluntària i acredita que ha sol·licitat les llicències o autoritzacions adients per a executar les mesures de restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic infringit, amb la documentació corresponent.

b) Si constitueix una garantia en quantia no inferior al 50% del pressupost de restauració davant de l'administració que instrueix el procediment de protecció de la legalitat, mitjançant alguna de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques.

c) Si presenta la documentació i la garantia a què es refereixen els apartats anteriors abans que s'acordi i notifiqui a la persona interessada la resolució del procediment de protecció de la legalitat urbanística.

276.2 La suspensió no abasta l'executivitat de les mesures cautelars que s'hagin acordat.

276.3 Quan l'administració de la Generalitat exerceixi la competència de protecció de la legalitat urbanística, l'acreditació a què es refereix l'apartat 1.a) d'aquest article s'ha de realitzar mitjançant un certificat de l'administració competent per a resoldre sobre la sol·licitud de la llicència o autorització, que indiqui la data de presentació de la sol·licitud i si aquesta reuneix els requisits per ser admesa a tràmit, sens perjudici de quina sigui la resolució definitiva del procediment.

276.4 L'efectiva restauració de la realitat física o jurídica a l'estat anterior a l'alteració, produeix els efectes que preveu l'article 217 de la Llei d'urbanisme.

<sup>43</sup> **Article 77 (MTRLUC) Modificació de l'article 217 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)**

Es modifica l'article 217 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

**"Article 217. Restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada**

"S'aplica una reducció del 80% de la quantia de la sanció pertinent en el cas dels responsables de la comissió d'una infracció urbanística que, abans que la resolució per la qual finalitzi el procediment de protecció de la legalitat urbanística pertinent sigui ferma en via administrativa, restaurin voluntàriament la realitat física o jurídica a l'estat

reducció del 80% de la quantia de la sanció pertinent i si la restauració és només parcial es modularà la reducció proporcionalment al grau de restauració assolit.

## 4.2. El procediment sancionador urbanístic

A diferència de la potestat de restauració de l'ordre urbanístic vulnerat, que té per finalitat fer desaparèixer el fet no desitjat, la potestat sancionadora té com a objectiu la punició del fet sancionable.

La potestat sancionadora comprèn les facultats següents:

- Establir la regulació de les infraccions urbanístiques i sancions regulada pel TRLUC.
- Imposar sancions.
- Executar les sancions.

La imposició de sancions urbanístiques s'ha d'ajustar al que estableix la normativa reguladora del procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya (Decret 278/1993, de 9 de novembre), amb les especificitats que estableix la Llei d'urbanisme i el Reglament. En aquest sentit, pel fet de tractar-se d'un procediment sancionador, són d'aplicació els principis generals establerts a la normativa de procediment administratiu comú, que són la garantia del procediment, el principi de culpabilitat, l'adopció de mesures de caràcter provisional, la presumpció d'innocència i la necessitat de motivar la resolució, entre d'altres.

La novetat introduïda pel RLUC, determinada en l'article 270.2<sup>44</sup>, prescriu que per iniciar el procediment sancionador a més de produir-se el fet sancionable cal que, amb *caràcter previ*, es requereixi a la persona presumptament infractora la legalització dels fets, llevat que aquest requeriment no sigui procedent per la manifesta il·legalitat dels usos o obres en curs o ja executats.

De forma general, el TRLUC determina que són infraccions urbanístiques les accions o omissions tipificades com a tals en la llei. Aquestes es classifiquen com a molt greus, greus i lleus.

Els articles 213, 214 i 215 del TRLUC parlen sobre les classes de infraccions i l'article 219 del TRLUC sobre les quanties de les sancions:

- Art. 213 del TRLUC Infraccions urbanístiques molt greus, redactat modificat pels article 73 de la MTRLUC

---

anterior a l'alteració, mitjançant les operacions materials i jurídiques pertinents. En el cas que la restauració sigui només parcial, es modula la reducció en proporció al grau de restauració assolit."

### <sup>44</sup> Article 270 (RLUC) Procediment sancionador urbanístic ordinari

270.2 En tot cas, per a iniciar el procediment sancionador s'ha d'haver requerit a la persona presumptament infractora la legalització dels fets, llevat que aquest requeriment no sigui procedent per la manifesta il·legalitat dels usos o obres en curs o ja executats.

La tramitació de la sol·licitud de legalització interromp el termini de prescripció de la infracció fins la comunicació de la fermesa de la resolució de la sol·licitud de legalització.

- Art. 214 del TRLUC Infraccions urbanístiques greus, redactat modificat pels article 74 de la MTRLUC
- Art. 215 del TRLUC Infraccions urbanístiques lleus, redactat modificat pels article 75 de la MTRLUC
- Art. 219 del TRLUC Quantia de les sancions, redactat modificat pels article 78 de la MTRLUC



### 5.1. La Carta Municipal de Barcelona

La Carta Municipal de Barcelona va ser aprovada per la Llei 22/1998, de 30 de desembre.

La Carta Municipal de Barcelona és l'expressió del règim municipal especial que s'aplica a la ciutat de Barcelona i que són un conjunt de normes jurídiques pròpies que s'adapten a les necessitats de la ciutat, als seus problemes de govern i administració i al seu context polític i jurídic.

El seu objectiu prioritari és servir els ciutadans i millorar la qualitat de vida de la ciutat reforçant l'autoritat del govern, actualitzar els instruments d'intervenció del govern municipal i potenciar la col·laboració amb les ciutats del seu entorn metropolità.

Els temes més destacats que tracta la Carta de Barcelona són:

- L'article 6 de la Carta atribueix a l'Ajuntament de Barcelona la competència per desenvolupar reglamentàriament la Carta en matèria d'organització, obres activitats i serveis municipals.
- Quant a les atribucions de l'Alcalde, la Carta Municipal en fa una relació més completa i sistemàtica que la Llei Reguladora de Bases de Règim Local (LRBRL).
- Per l'article 16, la Carta Municipal planteja una Comissió de Govern amb importants atribucions pròpies, moltes d'elles de caràcter executiu.
- També fa una regulació molt completa dels districtes, que són definits com a òrgans territorials per a la desconcentració de la gestió i la descentralització de la participació ciutadana. L'organització dels districtes es basa en las figures del President del districte, el Consell del districte i el Regidor Delegat de l'Alcalde en el districte, i queden perfectament delimitades en el text de la Carta les atribucions del tres òrgans esmentats.

Però el títol més transcendent i de gestació més complexa de la Carta Municipal és el relatiu a les competències municipals en matèria d'urbanisme on s'augmenta sensiblement el sostre competencial de l'Ajuntament de Barcelona i part de les competències autonòmiques es deleguen a l'Ajuntament. Competències aquestes regulades en els articles del 64 al 84 del Capítol II d'urbanisme dins el títol VI de Competències Municipals.

Dins les normes generals de les competències municipals, destaquem la regulació de la figura dels consorcis legals que serveix per incrementar el protagonisme municipal en la gestió de serveis sanitaris, d'ensenyament, serveis socials i *habitatge*.

## **5.2. L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona (EMMB)**

El dia 21 de juliol de 2011 es constitueix l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), d'acord amb la Llei, aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya, el dia 27 de juliol de 2010. L'AMB és la nova organització institucional de la gran conurbació urbana que formen Barcelona i altres 35 municipis del seu entorn més proper i substitueix les tres entitats metropolitanes vigents fins aquesta data (Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, Entitat del Medi Ambient i Entitat Metropolitana del Transport).

L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) és una àrea administrativa integrada per 36 municipis amb una població de 3.225.058 habitants (segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya al 2010), una extensió de 633 km² i una densitat de 5.070,8 hab/km². A la vegada l'Àrea Metropolitana de Barcelona és una zona geogràfica que va més enllà de l'àrea administrativa i fou delimitat inicialment per una llei el 1968 amb 3.297 km². Històricament l'Àrea Metropolitana de Barcelona va ser administrada per la Corporació Metropolitana de Barcelona.

L'AMB de Barcelona està constituïda pels següents Municipis: Barcelona, Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, , Cervelló, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, El Papiol, El Prat de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, L'Hospitalet de Llobregat, L Palma de Cervelló, Molins de Rei, Montcada i Reixach, Montgat, Pallesgà, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicent dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat i Viladecans.

Al 1974 es va crear l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona que és l'origen de l'actual AMB. Amb el Decret-Llei 5/1974, de 24 de agost, pel qual es crea l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, es van fixar les normes de la creació d'aquesta Entitat i també s'hi van determinar les funcions i competències, la més important es recull a l'article 8<sup>45</sup> amb la missió principal d'orientar i impulsar el desenvolupament del planejament.

## **5.3. El Pla General Metropolità (PGM): Objectius i documentació**

El Pla General Metropolità de 1976 (PGM76) d'ordenació Urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona amb les seves Normes Urbanístiques va ser aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 19 de juliol de 1976.

Complementàriament a les esmentades Normes Urbanístiques (NNUU) es va aprovar el 15 de juny de 1978 les Ordenances Metropolitanas d'Edificació (OME), el 18 d'abril de 1985

---

<sup>45</sup> **Artículo 8 del Decreto-ley 5/1974, de 24 de agosto, por el que se crea la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona.**

Uno. La ejecución del planeamiento urbano, dentro de la demarcación de la zona metropolitana, estará atribuida la Corporación municipal metropolitana y a los Ayuntamientos integrados en la misma en los términos establecidos en el presente Decreto-ley.

Dos. La competencia urbanística de los Ayuntamientos de la zona metropolitana comprenderá todas las facultades de índole local que no estén expresamente atribuidas por este Decreto-ley la Corporación municipal metropolitana.

l'Ordenança Metropolitana de Rehabilitació i l'1 d'octubre de 1987 l'Ordenança metropolitana de publicitat.

Aquest pla (PGM76) té la naturalesa dels Plans Generals Municipals, definits segons la Llei del Sòl estatal vigent a l'any 1975.

Les directrius i objectius principals del PGM76 es concreten en la seva documentació:

- *Planejament físic i demogràfic (plànols d'ordenació)*, tractant d'aconseguir un equilibri entre la densitat de població i les dotacions previstes d'espais verd, parcs forestals i equipaments al servei de la comunitat.
- *Memòria*, en ella es fa la presentació i la síntesi general del Pla, mostrant la demografia de la zona, els índex de creixement i d'ocupació laboral, els estàndards urbanístics i els potencials de la zona, com també la política urbanística i del sòl i etapes futures per a la seva realització.
- *Estudi econòmic-financer*, en el què partint de la qualitat de l'espai urbà i dels estàndards urbanístics, s'analitzen les necessitats de la zona, el cost de les inversions previstes, les actuacions dels sectors públic i privat i l'estudi dels recursos que havien de fer possible la realització del Pla.
- *Programa d'Actuació*, basat en l'anterior estudi econòmic-financer, com també en els objectius assenyalats en el Pla.
- *Normes urbanístiques*, dividides en *quatre títols* que respectivament, tracten de les disposicions de caràcter general, del règim urbanístic del sòl, dels sistemes i del règim detallat del sòl urbà, a més d'incloure les memòries, disposicions transitòries, addicional i finals.

#### **5.4. Instruments operatius del PGM: Zones i Sistemes**

Els conceptes de zona i sistema van ser una de les claus instrumentals del Pla, ja que permetien diferenciar clarament entre els sòls adscrits a usos públics i els sòls adscrits a usos i edificacions privades.

- *Els sistemes* van permetre estructurar el territori, van constituir el que podem denominar esquelet del Pla: el sistema de comunicacions, el d'espais verds, el d'equipaments, el de serveis, etc. Van permetre també discutir les necessitats de sòl mitjançant els estàndards adoptats.
- *Les zones* pretenien regular els processos urbans en marxa mitjançant una normativa de control. Al marge de l'ús d'aquestes categories, el Pla delimita també àrees subjectes a ulterior planejament, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

#### **5.5. Les Normes urbanístiques del PGM de 1976 (NNUU)**

Les Normes Urbanístiques, juntament amb la resta dels documents que integren el Pla General Metropolità estan dividides en quatre títols:

- Títol I. Disposicions de caràcter general
- Títol II. Règim urbanístic del sòl



- Títol III. Sistemes
- Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà

### 5.5.1. Títol I. Disposicions de caràcter general

Del present títol, es destaca:

L'àmbit territorial del Pla essent el territori que integra l'Entitat Metropolitana de Barcelona i l'àmbit temporal del Pla essent indefinit mentre no es revisi .

Es pot modificar parcialment el PGM quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació de manera que sigui necessària una revisió global.

El desenvolupament del PGM es preveu amb les eines de planejament recollides a la legislació vigent al TRLUC.

En l'àmbit del municipi de Barcelona, l'execució del Pla i dels que en derivin es realitza per l'Ajuntament de Barcelona que té capacitat expropiadora dels bens afectats.

En aquest títol s'exposen els diferents codis d'identificació o qualificacions urbanístiques agrupats per sistemes i zones:

CONCEPTE	CLAU
<b>Sistemes</b>	
Sistema portuari	
- <i>Sector portuari</i>	1 a
- <i>Sector de l'entorn portuari</i>	1 b
- <i>Zona marítime-terrestre</i>	1 c
Sistema aeroportuari	2
Sistema ferroviari	3
Sistema de serveis tècnics	4
Sistema viari bàsic	
- <i>Xarxa viària bàsica</i>	5
- <i>Vies cíviques</i>	5 b
Parcs i jardins urbans	
- <i>Actuals de caràcter local</i>	6 a
- <i>De nova creació de caràcter local</i>	6 b
- <i>Actuals i de nova creació d'àmbit metropolità</i>	6 c
Equipaments comunitaris i dotacions	
- <i>Actuals</i>	7 a
- <i>De nova creació de caràcter local</i>	7 b
- <i>Actuals i de nova creació d'àmbit metropolità</i>	7 c
Protecció de sistemes generals	9
Parcs forestals	
- <i>De conservació</i>	27
- <i>De repoblació</i>	28
- <i>Reserva natural</i>	29
Cementiris comarcals	25
<b>Zones en sòl urbà</b>	
Centre direccional	11
Nucli antic	
- <i>De substitució de l'edificació antiga</i>	12
- <i>Conservació del centre històric</i>	12 b
En densificació urbana	



- <i>Intensiva</i>	13 a
- <i>Semiintensiva</i>	13 b
Remodelació física	
- <i>Remodelació pública</i>	14 a
- <i>Remodelació privada</i>	14 b
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	15
Renovació urbana: rehabilitació	16
Renovació urbana: transformació de l'ús existent	17
Subjecta a ordenació volumètrica específica	18
Ordenació en edificació aïllada	20 a
Subzones plurifamiliars	
• <i>Subzona I</i>	20 a/6
• <i>Subzona II</i>	20 a/5
• <i>Subzona III</i>	20 a/7
• <i>Subzona IV</i>	20a/9 20 /9b
• <i>Subzona V</i>	20 a/8
Subzones unifamiliars	
• <i>Subzona VI</i>	20 a/9u
• <i>Subzona VII</i>	20 a/10
• <i>Subzona VIII</i>	20 a/11
• <i>Subzona IX</i>	20 a/12
Industrial	22 a
Verd privat protegit	8 a
<b>Zones en sòl urbanitzable</b>	
Centre direccional	11
Desenvolupament urbà, Intensitat 1	19
Desenvolupament urbà, Intensitat 2	20 b
Desenvolupament urbà opcional, Intensitat 3	21
Desenvolupament industrial	22 b
<b>Sòl no urbanitzable</b>	
Verd privat d'interès tradicional	8 b
Rústic protegit de valor agrícola	24
Lliure permanent	26
Àrees forestals	30

Figura 5.1 Taula qualificacions urbanístiques

### 5.5.2. Títol II. Règim urbanístic del sòl

Es recull com a destacat, la classificació del sòl en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable i atenent al seu destí en l'ordenació del territori, pot ser:

- Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció.
- Espais lliures destinats a parcs públics, zones verdes i parcs forestals
- Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general
- Zones de protecció de sistemes
- Equipaments comunitaris i centre públics
- Sistemes viaris, d'estacionament i d'espais lliures i dotacions comunitàries de caràcter local
- Edificació i usos públics, privats o col·lectius

Les Normes Urbanístiques del PGM76 fixen el règim del sòl urbà, sol urbanitzable programat, sòl urbanitzable no programat i sòl no urbanitzable.

### 5.5.3. Títol III. Sistemes

El PGM76 diferencia entre els sistemes generals que contribueixen a aconseguir els objectius del planejament, en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipament comunitaris, a nivell d'ordenació metropolitana i els sistemes locals que completa l'estructura integrada pels sistemes generals.

- Els sistemes generals de comunicació i zones de protecció són els següents:
  - Sistema general portuari (1)
  - Sistema general aeroportuari (2)
  - Sistema general ferroviari (3)
  - Sistema general viari (5)
- Els sistemes generals d'espai lliure que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat pel PGM són:
  - Els parcs urbans (6)
  - Els parcs forestals (27, 28 i 29)

En relació als serveis tècnics metropolitans, el PGM76 fa l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics (4) (d'electricitat, de proveïment d'aigües, de gas i d'altres), i amb aquesta finalitat i la dels serveis complementaris (com són les estacions depuradores d'aigües, terminals de clavegueram i d'altres), estableix les reserves de sòl necessàries i les de protecció. En aquestes reserves de sòl s'han d'incloure també les referents a abocadors i instal·lacions de tractament i d'eliminació d'escombraries.

Els equipaments comunitaris (7) són aquells sòls destinats a equipaments comunitaris amb les edificacions, instal·lacions i serveis, es classifiquen segons els tipus següents:

- Equipaments docents: Centres docents, públics o privats, i annexos esportius.
- Equipaments sanitaris-assistencials: Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari, i cementiris.
- Equipaments culturals i religiosos: Temples, centres religiosos, centres o instal·lacions per a congressos, exposicions, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari i annexos esportius i recreatius.
- Equipaments esportius i recreatius: Edificacions i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o d'expansió; balnearis i establiments de banys i d'altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i serveis annexes.
- Equipaments de proveïment i subministraments: Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment, sempre de titularitat pública, encara que de possible gestió privada, i àrees de servei.
- Equipaments tècnics administratius i de seguretat: Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i d'altres d'interès públic.

#### 5.5.4. Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà

Aquest títol conté la reglamentació detallada de l'ús i edificació en sòl urbà que s'aplicaran al sòl urbanitzable, un cop incorporats al procés urbà, en allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent.

Quedaran tipificats en situació urbanística de *fora d'ordenació* els edificis i les instal·lacions construïdes abans de l'aprovació d'aquest Pla i que en virtut de les seves determinacions han de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys o bé enderroc o expropiació dels edificis.

Aquests edificis i instal·lacions no podran ser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la higiene, l'ornamentació i la conservació de l'immoble.

Els edificis i instal·lacions construïts abans de l'aprovació d'aquest PGM76 que resultin disconformes amb les condicions d'edificació que determina, i no estiguin incloses als supòsits abans citats, podran ser objecte d'obres de: consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, si fa al cas, augment de volum.

Així mateix, conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació i que són:

- Parcel·la
- Solar
- Planta baixa
- Planta soterrani
- Planta pis
- Elements tècnics de les instal·lacions
- Cossos sortints
- Elements sortints
- Celoberts
- Patis de ventilació
- Peces principals d'un habitatge

Es concreten les normes aplicables a l'edificació segons el diferents tipus d'ordenació:

- Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació
- Normes aplicables a l'edificació segons alineacions de vial
- Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada
- Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica
- Normes aplicables al tipus d'ordenació tridimensional

Així mateix, el PGM76 fa una relació de qualificacions zonals que comprèn les qualificacions següents:

- Zona de nucli antic
  - Subzona I: substitució de l'edificació antiga (12)

- Subzona II: conservació del centre històric (12b)
- Zona de densificació urbana:
  - Subzona I: intensiva (13a)
  - Subzona II: semintensiva (13b)
- Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)
- Zona subjecta a ordenació volumètrica específica (18)
- Zona d'ordenació en edificació aïllada.
  - Subzones plurifamiliars:
    - Subzona I (20 a/6)
    - Subzona II (20 a/5)
    - Subzona III (20 a/7)
    - Subzona IV a (20 a/9), b (20 a/9b)
    - Subzona V (20 a/8)
  - Subzones unifamiliars:
    - Subzona VI (20 a/9u)
    - Subzona VII (20 a/10)
    - Subzona VIII (20 a/11)
    - Subzona IX (20 a/12)
- Zona de verd privat protegit (8a)
- Zona industrial (22a)
- Zona de remodelació física.
  - Subzona I: remodelació pública (14a)
  - Subzona II: remodelació privada (14b)
- Zona de renovació urbana: transformació de l'ús (17)
- Zona de renovació urbana: rehabilitació (16)

### **5.6. Planejament urbanístic derivat**

Es tracta dels Plans Parciais Urbanístics (PPU), els Plans de Millora Urbana (PMU) i els plans Especials Urbanístics (PEU).

Donada la manca i escassetat d'instruments de planejament derivat tals com els PPU, s'ha considerat adient fer exclusiva referència als PEU per la rellevància de la inclusió d'un edifici o part d'ell ,en un nivell de catalogació de protecció .

La referència als continguts dels PMU, s'ha descartat volgutament donat que excedeix d'una pretesa consulta genèrica .

A Barcelona, d'acord a les instruccions de l'article 8<sup>46</sup> del TRLUC, s'ha de garantir la consulta dels instruments de planejament i gestió urbanística *per mitjans telemàtics* i estar tots disponibles a la pàgina web d'informació urbanística.

### **5.7. Els Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (PEPPA): Categories de protecció del patrimoni.**

Els instruments de planejament derivat destinats a la Protecció del Patrimoni Arquitectònic (PEPPA) han de donar compliment a les determinacions previstes en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl (TRLRS). D'altra banda també dóna compliment a les prescripcions incloses en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del TRLUC.

El PEPPA concreta la regulació del patrimoni cultural immobiliari de la ciutat de Barcelona segons el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català.

Determina les condicions dels béns integrants del patrimoni històric-artístic de Barcelona segons disposa l'article 114.d) de la Carta Municipal de Barcelona.

Es desenvolupa en el marc de les previsions de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana en matèria de protecció del patrimoni.

Els catàlegs, juntament amb les normes específiques dels PEPPA, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del pla urbanístic.

Els elements incorporats al Catàleg de Patrimoni de la ciutat de Barcelona estan classificats en diferents nivell de protecció:

- *Nivell A. Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN)*

Són les peces que abans s'anomenaven "Monumentos Histórico-Artísticos de Interés Nacional". La seva declaració correspon a la Conselleria de Cultura de la Generalitat i és el màxim nivell de protecció previst. Les competències sobre aquests béns corresponen a l'Ajuntament i la tutela a la Generalitat (Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català). Les llicències municipals han de tenir un informe previ de la Comissió Territorial de Barcelona del Patrimoni Cultural (o de la Comissió de Catalunya del Patrimoni Cultural). Les determinacions urbanístiques s'han d'ajustar a la Declaració.

Aquests béns es preveuen que rebin, en principi, ajudes de la Generalitat; estan exempts de tributació de l'impost de béns immobles (IBI) i les obres de conservació, millora o

<sup>46</sup> **Article 8 (TRLUC) Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

c) Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

rehabilitació estan exemptes d'impost de llicències d'obres segons la Llei de finançament de les Entitats Locals.

- *Nivell B. Béns Culturals d'Interès Local (BCIL)*

Els Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) estan definits per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català com Béns Catalogats. Són els edificis del Catàleg pròpiament dit i també estan regulats per la Llei 9/93. La competència sobre aquests béns és estrictament municipal excepte per a la "descatalogació", que ha d'ésser aprovada per la Conselleria de Cultura de la Generalitat. Correspon als béns culturals d'interès pel conjunt de la ciutat que no han estat considerats com a BCIN.

Segons l'Art. 59 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català hi ha beneficis fiscals per als BCIN i BCIL determinats per l'Estat, Generalitat o ordenances locals. Tant els BCIN com els BCIL queden inscrits en el Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional per als BCIN i el Catàleg del Patrimoni Cultural Català per als BCIL.

- *Nivell C. Béns amb elements d'interès*

Els béns amb elements d'interès s'incorporen a partir de la referència genèrica que la Llei 9/1993 fa d'altres immobles d'interès. Es tracta d'edificis, conjunts o espais urbans que per les seves característiques arquitectòniques i urbanístiques poden ser protegits des de determinacions purament urbanístiques. Es corresponen amb els béns culturals que tenen interès de ciutat a través de la diversitat dels barris que la conformen, atès que estan íntimament justificats en la seva localització per raons històriques, ambientals, morfològiques, etc, del sector urbà en que s'emplacen.

- *Nivell D. Béns d'interès documental*

Edificacions de les que s'ha de conservar el record o elements d'interès. Són aquelles edificacions o elements que per algun motiu (arquitectònic i/o històric) han estat significatives al barri i no poden ser conservades per diferents motius (estat físic, afectació urbanística que preval sobre la conservació, qualificació urbanística...) o bé poden ésser traslladades (fanals, fonts, relleus...).

Cal que es conservi el seu record documentat. Per tant, són edificacions que es poden substituir, però de les quals s'ha de fer un aixecament complert (plànols, foto/vídeo, ...) i una memòria històrica i arquitectònica abans d'enderrocar-les. En algun cas es pot recuperar algun element significatiu.

## **5.8. Altres disposicions reglamentàries: les Ordenances Municipals.**

Les *Ordenances Municipals*, tenen caràcter complementari a les normes urbanístiques.

- Complementàriament a les Normes urbanístiques (NNUU) es va aprovar el 15 de juny de 1978 les Ordenances metropolitanas d'edificació (OME), el 18 d'abril de 1985 l'Ordenança metropolitana de rehabilitació i l'1 d'octubre de 1987 l'Ordenança metropolitana de publicitat.
- Ordenança sobre aparcaments, aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 2-8-1968.
- Ordenança reguladora de l'actualització de l'import de les multes coercitives de l'Ajuntament de Barcelona, aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 26-09-2008.

- Ordenança municipal de condicions de protecció contra incendis (2008) , aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 29-2-2008.
- Ordenança reguladora del procediment sancionador, aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 26-03-2010.
- Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO), aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 25 de febrer de 2011, que deroga la part de les OMEs que regulava els procediments d'intervenció o llicències.
- Ordenança sobre supressió de barreres arquitectòniques a la via pública, aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 27-3-1979.
- Ordenança de rehabilitació i millora de l'Eixample, aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 22-11-2002

### **5.9. Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)**

L'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO), aprovada per l'Acord del Consell Plenari de 25 de febrer de 2011, pretén assolir la màxima eficàcia i celeritat en els procediments (llicències), regulant els diferents procediments d'intervenció municipal en matèria de les obres realitzades per la iniciativa privada i les administracions. L'ORPIMO és d'aplicació des de l'1 d'octubre de 2011.

La regulació dels procediments d'intervenció en matèria d'obres a la ciutat de Barcelona estava dispersa en diferents normes de naturalesa reglamentària:

- El Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis (ROAS) dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, del 13 de juny, que defineix amb caràcter general el procediment d'atorgament de llicències i, en particular, el de les urbanístiques.
- Les Ordenances metropolitanes d'edificació (OMEs), aprovades per acord del Consell Metropolità de l'Entitat Municipal Metropolitana del 15 de juny 1978.
- L'Ordenança Reguladora d'Obres Menors (OROM) de l'Ajuntament de Barcelona, aprovada per acord del Plenari del Consell Municipal del 6 d'abril de 2004.

En aprovar-se aquesta ordenança desplaça les altres normes reglamentàries esmentades –el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis (ROAS) dels ens locals i les Ordenances Metropolitanas d'Edificació (OMEs)–, que passen a tenir caràcter supletori. D'altra banda, es deroga l'anterior Ordenança Reguladora d'Obres Menors (OROM).

L'Ordenança refereix als “procediments d'intervenció”, i no, com és habitual, a les “llicències”, per la qual cosa regula tant el règim d'atorgament de llicències com el de comunicació, i que aquest darrer s'estén considerablement, en comparació amb el règim vigent, i deixa de ser un procediment residual.

Preveu la implantació del procediment electrònic, amb les remissions necessàries a l'Ordenança reguladora de l'administració electrònica, aprovada per acord del Plenari del Consell Municipal del 30 de gener de 2009. Si bé garanteix a les persones interessades la possibilitat d'opció, estableix que el procediment electrònic és obligatori en les tramitacions amb les persones professionals de la promoció i els tècnics i tècniques.



Conseqüentment, fa molt més àgils i eficaços els procediments d'intervenció en matèria d'obres i millora substancialment els terminis de resolució que es donen a la pràctica. Els procediments d'intervenció adequen la intensitat d'intervenció al que es considera estrictament necessari. Per això, l'ordenança limita el règim de llicència a les obres que requereixen un nivell de control administratiu previ més intens i amplia els supòsits de subjecció al règim de comunicació. Entre aquests supòsits, considera la primera ocupació i utilització d'edificis i les modificacions dels projectes en el curs de les obres.

L'ORPIMO preceptua, per a algunes actuacions, la declaració responsable de les persones promotores de les obres i dels tècnics o tècniques, així com l'emissió d'informes per part d'entitats col·laboradores.

La regulació dels règims d'intervenció recollits a l'Ordenança garanteixen la seguretat jurídica de les persones interessades i permeten un control adequat de la legalitat de les actuacions.

Conseqüent, l'ORPIMO instaura el règim de comunicació prèvia com a substitut de la llicència en les obres o activitats que siguin d'escassa entitat i d'acord amb les ordenances municipals.

No es tenen en compte les obres excloses expressament del control previ municipal, com són les que duu a terme l'Ajuntament mateix, segons els procediments d'aprovació establerts, o les actuacions d'altres administracions relatives a l'execució d'obres d'infraestructures, que la legislació sectorial aplicable exclou en molts casos del control municipal previ.

Els procediments de les llicències de parcel·lació i les de constitució d'un règim de propietat horitzontal, d'un complex immobiliari privat o la seva modificació continuen sent regulats per la Llei d'urbanisme i el seu reglament, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol.

### **5.9.1. Disposicions generals de l'ORPIMO**

El capítol I remet a les Disposicions generals i està dividit en dos seccions; en la primera secció, inclou la classificació de les obres majors i les menors (aquestes darreres de tres tipus: I, II i III), establint els principis generals de la regulació dels règims i procediments, definint els tres règims de llicència, de comunicació, amb presentació de documentació i sense (assabentat), i el règim d'intervenció a aplicar a cada tipus d'obres o actuacions.

En la secció segona es regula el règim de col·laboració amb entitats col·laboradores per a l'exercici de funcions de verificació de la integritat documental i tècnica i del compliment de la normativa, i l'adequació de les obres, en execució o acabades, a la llicència, d'acord amb el que determina la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya. Així mateix, defineix el procediment d'habilitació d'aquestes entitats.

Preveu, també, la possibilitat de formalitzar convenis de col·laboració amb els col·legis professionals.

### 5.9.2. Procediment per a l'atorgament de llicència d'obres majors de l'ORPIMO

El capítol II, «Procediment per a l'atorgament de llicència d'obres majors», regula els diferents tràmits del procediment des del seu inici i remet als annexos per a la documentació que cal aportar. El capítol es divideix en tres seccions.

La secció primera regula el procediment general. Com a novetats, cal destacar la incorporació de *l'informe urbanístic previ i l'informe d'idoneïtat tècnica*. El primer, de caràcter obligatori, cal presentar-lo abans de la sol·licitud de llicència d'obres de construcció i d'edificació de nova planta, de gran rehabilitació i de reforma o rehabilitació amb canvi d'ús de l'edifici. Amb el requeriment d'aquest informe es pretén evitar que es presentin projectes que no s'ajusten al planejament urbanístic o quan hi hagi procediments de gestió urbanística encara no acabats.

La sol·licitud de llicència o la comunicació han d'anar acompanyades de *l'informe d'idoneïtat tècnica*, emès per una entitat col·laboradora, que acredita que la documentació reuneix les condicions necessàries i s'ajusta a la normativa sectorial general. Aquesta secció també regula les modificacions del projecte durant la tramitació de l'expedient de llicència i les que es produeixen en el curs de les obres.

El grau de complexitat de les obres comporta que s'estableixin diferents durades dels procediments. En el procediment general de *llicència*, el termini de resolució és de *dos mesos*. Per als procediments en què han d'emetre informe preceptiu els serveis de prevenció i extinció d'incendis, o quan les obres afecten béns del patrimoni arquitectònic historicoartístic, protegits amb els nivells A, B o C, s'estableix un termini de resolució de *tres mesos*.

La secció segona concreta les particularitats dels procediments que tenen per objecte *béns del patrimoni arquitectònic historicoartístic o els que han d'informar els serveis de prevenció i extinció d'incendis*. Els serveis esmentats tenen un termini de trenta dies per a emetre informe. En aquest termini podran realitzar sessions de treball amb els particulars, els quals podran introduir els ajustos necessaris en el projecte. En matèria de *patrimoni arquitectònic historicoartístic* també es preveu el mecanisme de consulta prèvia.

La secció tercera estableix les disposicions generals aplicables a les llicències. Regula, entre d'altres, les llicències per fases, les mesures de seguretat de les obres, la caducitat, els controls durant l'execució de les obres, en els quals es preveu la intervenció d'entitats col·laboradores, les obligacions de la persona titular de les obres i l'abandonament de les obres

### 5.9.3. Règim de comunicació de l'ORPIMO

El capítol III, «Règim de comunicació», contempla en tres seccions que corresponen al règim de comunicació de les obres menors tipus I, II i III, i al règim de comunicació de la primera ocupació o utilització d'edificis. La documentació exigida es detalla als annexos de l'Ordenança.

Per a les obres menors Tipus I, s'estableix la comunicació amb eficàcia diferida pel termini d'un mes, durant el qual l'administració municipal pot examinar la documentació i, si aquesta no s'ajusta a la legalitat, ha d'adoptar i notificar la resolució corresponent. El transcurs del termini d'un mes sense que s'hagi notificat la resolució habilita l'interessat per a executar les obres.

En el comunicat de les obres menors tipus II, la documentació s'examina immediatament i, si és admesa, l'obra es pot iniciar l'endemà d'haver presentat la documentació completa.

A les obres menors tipus III s'aplica el règim d'assabentat, en el qual l'execució de les obres es notifica únicament a l'Ajuntament i no és necessari presentar cap documentació.

La comunicació de la primera ocupació i utilització d'edificis s'ajusta al procediment de les obres menors tipus I; per tant, s'estableix amb eficàcia diferida pel termini d'un mes. Es regula la documentació que cal aportar i la intervenció d'entitats col·laboradores de l'administració mitjançant l'emissió d'informes de conformitat de les obres dutes a terme, sense perjudici de les actuacions de comprovació i inspecció municipals.

#### **5.9.4. Altres disposicions, Control i inspecció i Protecció de la Legalitat de l'ORPIMO**

El capítol IV, «Altres disposicions», regula la compatibilitat amb altres règims d'intervenció en matèria d'obres, activitats i instal·lacions, l'aplicació de l'ordenança a les obres d'altres administracions i les obres d'urgència.

El capítol V, «Control i inspecció», conté disposicions sobre la inspecció municipal de les obres.

El capítol VI, «Protecció de la legalitat», concreta algunes conductes d'incompliment de l'ordenança tipificades com a infraccions urbanístiques, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística.

La disposició addicional primera estableix l'obligació de sol·licitar un informe previ als serveis de patrimoni historicoartístic per a les actuacions en els edificis considerats urbanísticament de nivell D, en el districte de Ciutat Vella, als efectes previstos al Pla especial del patrimoni arquitectònic historicoartístic del districte.

La disposició addicional segona autoritza el gerent o la gerent competent en matèria d'urbanisme perquè aprovi circulars o instruccions interpretatives de l'ordenança.

La disposició addicional tercera es refereix a la normativa aplicable en matèria de visat col·legial.

#### **5.9.5. Annexos de l'ORPIMO**

Els annexos estableixen els requisits del projecte tècnic i de la documentació en relació amb la sol·licitud de llicència d'obres majors (annex 1), la sol·licitud d'informe urbanístic previ (annex 2), les obres que afecten béns del patrimoni arquitectònic historicoartístic (annex 3), les obres menors tipus I (annex 4), les obres menors tipus II (annex 5) i la comunicació de primera ocupació i utilització d'edificis (annex 6).

## 6. L'Ajuntament de Barcelona i el Departament d'Informació i Documentació

### 6.1. L'organització executiva de l'Ajuntament de Barcelona

Per a l'ordenació de la funció executiva municipal, l'Ajuntament de Barcelona es dota de Gerències vinculades a les diferents Àrees de Govern. Aquestes Gerències es diferencien entre sectorials i territorials. Les Gerències es dotaran de l'estructura administrativa i operativa que sigui necessària per a desenvolupar les seves activitats.

Encapçalada pel gerent municipal, l'organització executiva de la ciutat de Barcelona la componen, una Gerència Municipal, nou Gerències Sectorials (Projectes Estratègics; Coordinació Territorial; Coordinació d'empreses i Entitats Municipals; Cultura, Coneixement, Creativitat i Innovació; Economia, Empresa i Ocupació; Hàbitat Urbà; Qualitat de vida, Igualtat i Esports; Prevenció, Seguretat i Mobilitat; Recursos) i deu Gerències Territorials (Ciutat Vella; Eixample; Sants-Montjuïc; Les Corts; Sarrià-Sant Gervasi; Gràcia; Horta-Guinardó; Nou Barris; Sant Andreu; Sant Martí) amb àmplies competències sobre el seu territori.

Cada Gerència Sectorial i cada districte té com a responsable un gerent que nomena l'Alcaldia, el qual treballa amb una estructura organitzativa de suport a la seva gestió i disposa dels recursos necessaris per desenvolupar la seva funció.

S'ha de dir que donada la complexitat de la organització executiva municipal, algunes de les Gerències Sectorials son reforçades per Gerències Adjunes.

Els districtes tenen competència en qüestions com l'urbanisme, la via pública, el manteniment d'infraestructures, els serveis personals i la població, entre moltes altres.

Pel que fa a les Gerències Sectorial només parlarem de la Gerència d'Habitat Urbà que és on s'ubica el Departament d'informació i Documentació.

La Gerència d'Habitat Urbà té com funcions principals garantir el treball transversal d'urbanisme, infraestructures i habitatge, així com de medi ambient, serveis urbans i sistemes d'informació i telecomunicacions, articulant el concepte d'hàbitat urbà com a eix vertebrador de la seva actuació. D'aquesta gerència en depenen 4 gerències adjunes (Infraestructures i Coordinació Urbana; Habitatge; Medi Ambient; Urbanisme)

El departament d'Informació i Documentació depèn directament de la Gerència Adjunta d'Urbanisme.

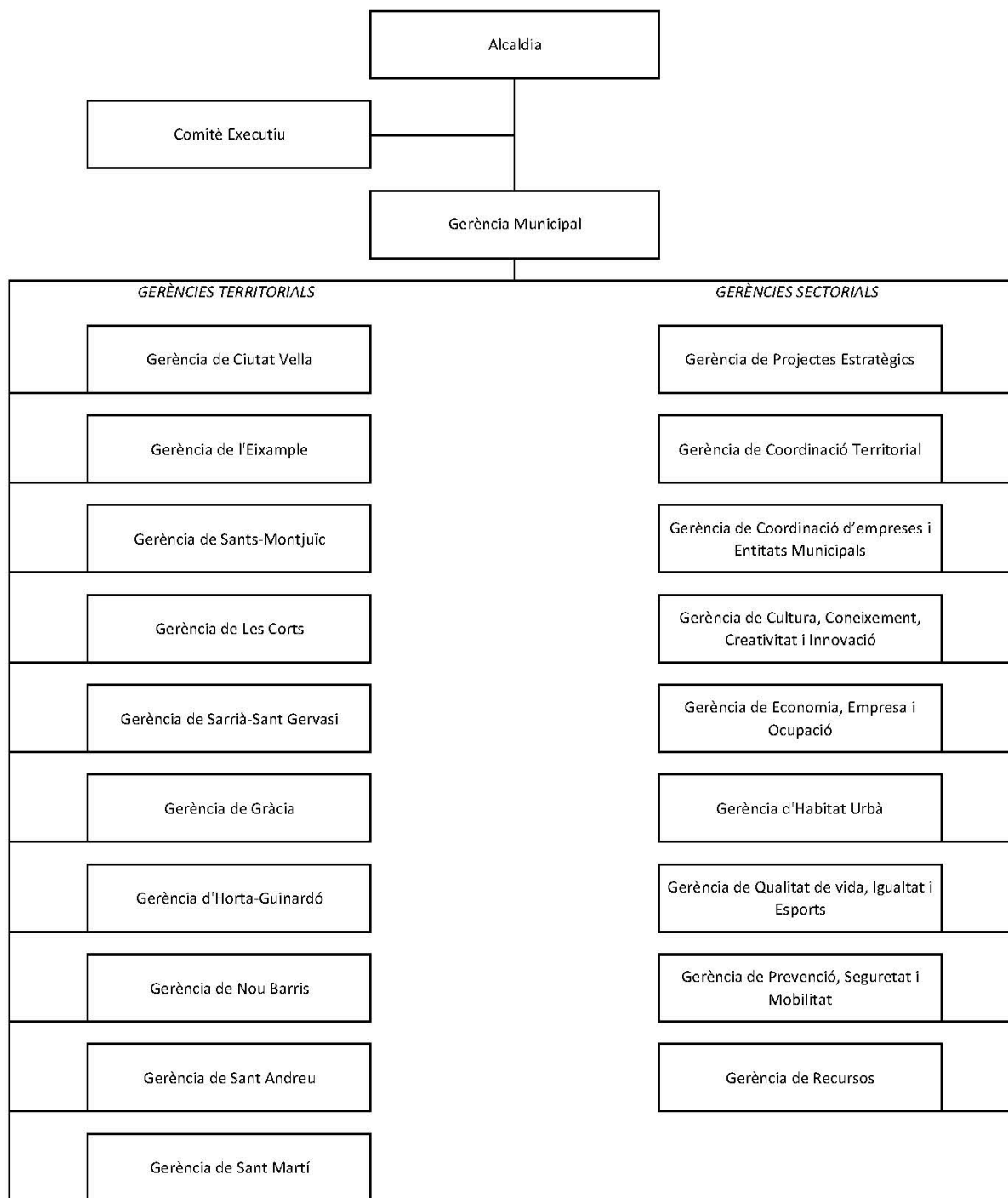


Fig 6.1 Diagrama de l'organització executiva de l'Ajuntament de Barcelona

## 6.2. El Departament d'Informació i Documentació de l'Ajuntament de Barcelona.

### 6.2.1. La informació urbanística i el web municipal.

El Departament d'Informació i Documentació de l'Ajuntament de Barcelona recull i incorpora en unes bases de dades gràfiques i alfanumèriques, la informació existent entorn al planejament urbanístic, gestió, i patrimoni arquitectònic entre d'altres de qualsevol finca de Barcelona i es transmet al ciutadà per via presencial consultant la web o via mail.

Tota la informació urbanística de l'Ajuntament de Barcelona es troba al web [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) a l'apartat "Informació Urbanística"

The screenshot shows the 'Urbanisme' (Urbanism) section of the Barcelona City Council website. The header includes the city logo, 'Ajuntament de Barcelona', and a language selector for 'Castellano'. A large banner image of a city grid is followed by a navigation bar with links: 'Tràmits', 'Ordenances municipals', 'Exposició Pública', 'Urbanisme en xifres', and 'Perfil del contractant'. On the left, a sidebar menu lists categories: 'Infraestructures', 'Obres', 'Informació urbanística' (expanded), 'Implicació Ciutadana', 'Divulgació', and 'Consell Consultiu'. The 'Informació urbanística' section is active, showing a sub-menu with links like 'Recerca del planejament', 'Qualificacions i convenis', 'Pla General Metropolità', 'Catàleg del Patrimoni Arquitectònic', 'Punt d'informació Cartogràfica (PIC)', and 'Aprovacions'. The main content area is titled 'Informació urbanística' and contains text explaining that urbanistic information covers acts related to the knowledge of building conditions (number of floors, permissions, etc.). It mentions that this information is available both presencially and in writing, citing specific legal articles (17.2 of Decree 305/2006 and 105 of Decree 1/2010). It also provides instructions on how to request a presencially consultation, including a deadline of June 25th and a requirement for a prior appointment. Links are provided for finding planning information, requesting documents, and consulting the urban planning department. A box at the bottom provides the address of the 'Departament d'Informació i Documentació' at Av Diagonal, 230, Sant Martí, and includes a link to 'Mostra plànol'. The footer contains links for 'Mapa Web', 'RSS', 'Accessibilitat', 'Suggeriments', and 'Consultes', along with a Creative Commons license notice.

Ajuntament de Barcelona Castellano

# Urbanisme

Tràmits Ordenances municipals Exposició Pública Urbanisme en xifres Perfil del contractant

- > Infraestructures
- > Obres
- > Informació urbanística
  - Recerca del planejament, qualificacions i convenis
  - Pla General Metropolità
  - Catàleg del Patrimoni Arquitectònic
  - Punt d'informació Cartogràfica (PIC)
  - Aprovacions
- > Implicació Ciutadana
- > Divulgació
- > Consell Consultiu

Envia a un amic/ga

## Informació urbanística

La informació urbanística comprèn els actes relatius al coneixement de les condicions d'edificabilitat d'una finca (número de plantes permeses, fondària, separació de l'indars de parcel·la, etcètera), les classes d'ús permès (habitatge, residencial, comercial, industrial, sanitari, etcètera) i les possibles adscripcions als sistemes generals o locals (vials, zones verdes, equipaments, parcs forestals, etcètera), i en el seu cas els sistemes d'actuació (expropiació, reparcel·lació) per arribar al desenvolupament de l'ordenació projectada. Totes aquestes condicions vénen donades pel planejament urbanístic.

### Informació presencial i escrita

La consulta i la informació presencial s'estableixen a l'article 17.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme que estableix també la informació per escrit i a l'article 20 del mateix cos legal, en desenvolupament del que determina l'article 105 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Des del passat 25 de juny, quan necessiteu fer una consulta presencial (consulta de planejament i qualificacions, consulta d'afectacions urbanístiques, consulta dels exemplars complets en format paper dels instruments de planejament, gestió i convenis) cal que sol·liciteu cita prèvia.

Recordeu que també podeu fer telemàticament la consulta del planejament en el Cercador de Planejament, Qualificacions i Convenis.

També podeu demanar informació i consultes per correu electrònic.

En relació amb la sol·licitud d'informes i certificats urbanístics, podeu consultar l'apartat Tràmits.

### Dades de l'equipament

- ▶ Departament d'Informació i Documentació
  - Av Diagonal, 230
  - Sant Martí
  - Mostra plànol

Mapa Web RSS Accessibilitat Suggeriments Consultes

Els continguts d'aquest web estan subjectes a una llicència de Creative Commons si no s'hi indica el contrari

Fig 6.1 Pantalla "www.bcn.cat/urbanisme apartat informació urbanística"



### 6.2.2. Funcions principals del Departament.

En compliment de les determinacions legals sobre el dret de consulta i informació, el Departament té funcions, a diferents nivells, sobre la informació del procés urbanístic en les seves diferents fases.

- *Planejament i Gestió :*
  - Informa de la qualificació del sòl segons Pla General Metropolità (PGM), els instruments anteriors que aquest reconeix i els que el desenvolupen o modifiquen i dels sistemes de gestió previstos pel planejament.
  - Lloc de consulta del tràmit d'exposició pública en termini d'al·legacions, i de tots els plans aprovats definitivament i dels instruments de gestió.
  - Informació sobre el planejament especial de protecció del patrimoni històric artístic, nivell de catalogació, contingut de les fitxes de protecció i normes.
- *Llicències :*
  - Redacta els informes per als serveis interns sobre llicències d'obres de la Gerència Adjunta d'Urbanisme, parcel·lacions i llicències d'activitats.
- *Projectes d'urbanització i d'obres:*
  - Lloc de consulta dels projectes d'urbanització de BIMSA<sup>47</sup> tramitats durant el període d'informació pública.
- *Certificats i informes urbanístics:*
  - S'emeten els certificats de règim urbanístic de les finques. Sol·licitants: ciutadans, tècnics, empreses immobiliàries, Organismes públics i dependències municipals. Emet els plànols relatius a cessions i sobreres de vial.
- *Manteniment de la informació urbanística :*
  - Transcripció del planejament i els instruments de gestió resultant i les seves determinacions a les bases informàtiques gràfiques i alfanumèriques, base de la informació urbanística per als diferents agents municipals. És un procés que ha de garantir la seguretat i a la vegada l'agilitat i coordinació entre tots els agents que actuen en el procés urbanitzador. Es per això que es treballa constantment a nivell tècnic amb la millora dels processos d'actualització de la informació. El planejament urbanístic de la ciutat, és d'una gran complexitat tant pel seu abast territorial com per el gran nombre de planejaments que al llarg dels anys s'han anat aprovant, modificant parcialment i recollint ordenacions anteriors.
  - Aquesta tasca té gran rellevància degut a que la manca de seguretat i fiabilitat de la informació pot derivar en errades en el procés d'informació que pot comportar, a més d'un mal servei al ciutadà, conseqüències greus en matèria de responsabilitat administrativa.

<sup>47</sup> **BIMSA (Barcelona d'Infraestructures Municipals S.A.)** és una societat que va ser constituïda el 7 de juliol de 2000 amb la denominació d'Infraestructures 2004 S.A., a partir de l'exercici 2004, BIMSA va passar a encapçalar l'anomenat grup BIMSA format per un conjunt d'empreses d'àmbit municipal, amb la participació majoritària en totes les empreses (Foment de Ciutat Vella, S.A., Pro Eixample, S.A., Pro Nou Barris, S.A., 22 Arroba BCN, S.A. i Agència de promoció del Carmel i entorns, S.A.)

L'objecte social és l'execució d'actuacions urbanístiques d'infraestructura i de dotació i concessió de serveis, incloent-hi l'edificació, que li siguin encomanades directament o indirectament per les administracions públiques.



En tot aquest procés es produeixen interrelacions amb altres departaments municipals, empreses municipals, institucions i altres registres administratius sectorials:

- Organització territorial municipal (Districtes).
- Direcció de Patrimoni.
- Sots direcció d'Informació de Base i Cartografia – Pla de la Ciutat (Institut Municipal d'Informàtica).
- Institut Municipal d'Hisenda- Departament del Cadastre.
- Direcció General del Cadastre.
- BIMSA i BAGURSA.<sup>48</sup>

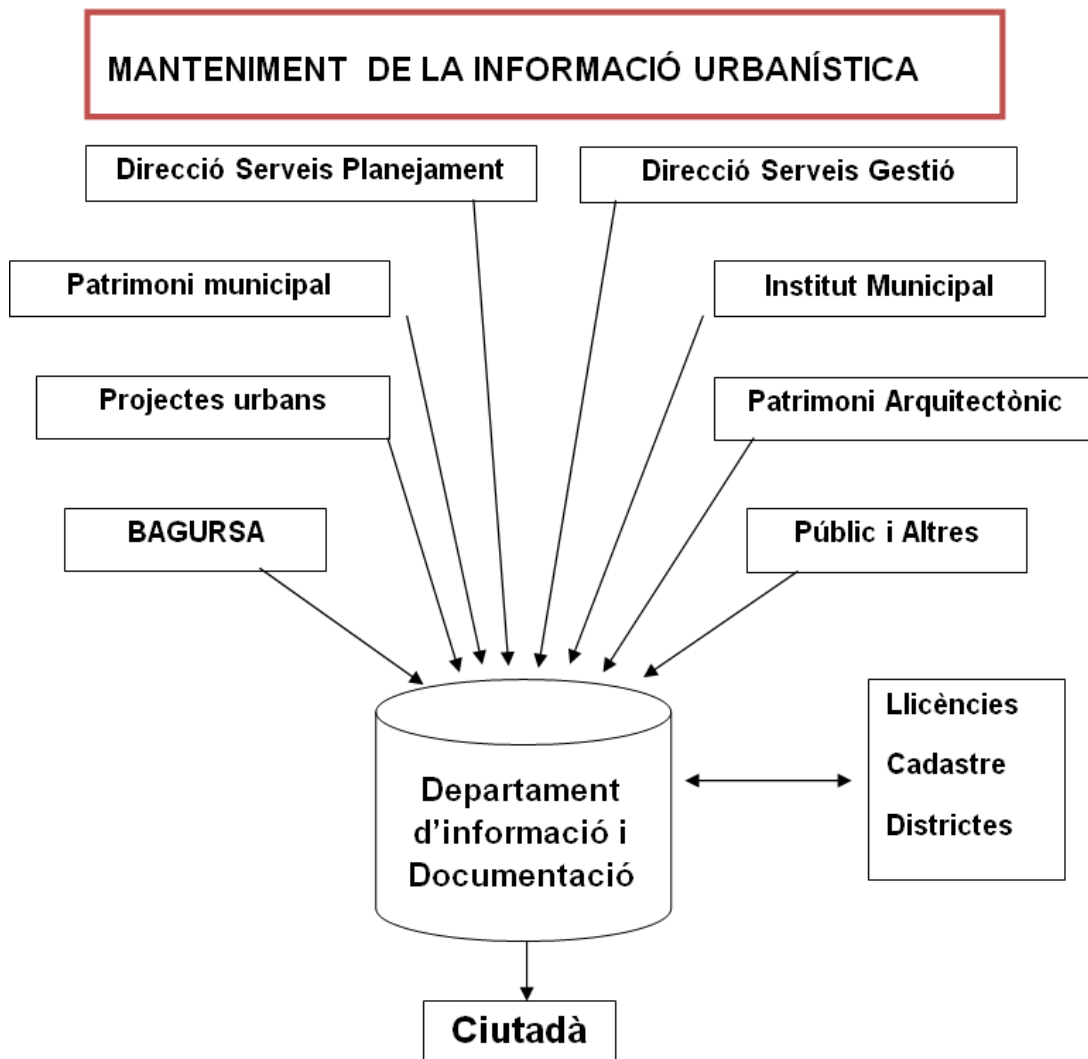


Fig 6.2. Esquema d'interacció del Departament d'Informació i Documentació amb altres agents.

<sup>48</sup> **BAGURSA (Barcelona Gestió Urbanística SA)** és una empresa 100% municipal amb l'objectiu, entre altres, de la promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques, la realització d'obres d'urbanització i la dotació de serveis derivats d'aquestes activitats.

Així mateix, la societat actua en el desenvolupament del Pla d'Habitatge de Barcelona com a operador de gestió de sòl i gestor de barris amb accions de remodelació i rehabilitació, alhora que impulsa i coordina la xarxa d'Oficines d'Habitatge de Barcelona.

### 6.2.3. Els mitjans d'informació del Departament.

-Presencial : amb cita prèvia per a les consultes tècniques i l'assistència per a la comprensió dels instruments urbanístics donada pels tècnics del Departament i sense cita les de consulta de documents que es troben en període d'exposició pública.

Les consultes tècniques s'atenen pels tècnics en compliment de les determinacions legals sobre prestació d'assistència tècnica per a la comprensió dels instruments urbanístics. Art. 8.5.d)<sup>49</sup> del TRLUC.

-Escrita : emissió de certificats i informes urbanístics realitzats per part dels tècnics del Departament. Art. 103 i 105<sup>50</sup> del TRLUC.

- Consultes per internet amb resposta per e-mail: la consulta arriba al departament a través de la Direcció de Serveis de Participació i Comunicació. Prové de l'actual programa IRIS (Programa de gestió d'incidències, reclamacions i suggeriments). La resposta als mateixos s'efectua pel mateix mitjà. La resposta no té valor de certificació.

-Consulta de documents via web: Ha estat implantada l'aplicació informàtica que permet fer la consulta telemàtica sobre les bases internes que contenen els documents de planejament digitalitzat i que integra també la consulta de les qualificacions urbanístiques individualitzades corresponents al PGM i als plans derivats. Aquest "Cercador d'àmbits, qualificacions i convenis de la web permet a qualsevol ciutadà accedir a la consulta de les mateixes dades i del fons digital del planejament que es disposa internament. Tot als efectes de donar compliment a les determinacions legals dels Art. 8.5.b)51 del TRLUC.

#### <sup>49</sup> Article 8 (TRLUC) Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.

#### <sup>50</sup> Article 103. (TRLUC) Publicitat del planejament urbanístic

2. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament corresponent, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Les persones titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta previst en l'article 75.

#### Article 104. (TRLUC) Publicitat i obligacions dels convenis urbanístics

2. Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriuen i n'han de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat. En els municipis de menys de cinc mil habitants que no disposen dels mitjans tècnics necessaris, l'accés telemàtic al contingut dels convenis urbanístics es pot fer mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

#### <sup>51</sup> Article 8. (TRLUC) Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

-Consulta del plànol d'informació PIC NET (Punt d'Informació Cartogràfic en internet) en la web municipal. Mostra entre d'altres visions la urbanística i de protecció de patrimoni. El plànol obtingut no té valor normatiu, només informatiu.

-L'aplicació interna SICS: de consulta integral que llegeix les bases de dades de manteniment per tal de consultar tota la informació obtinguda del procés de manteniment descrit. Permet entrades per parcel·la o per àmbits.

#### **6.2.4. Fons documental del Departament.**

El departament disposa, arxiva i gestiona el fons documental integrat bàsicament pels instruments de planejament urbanístic i de gestió que configuren el procés del planejament a la ciutat.

#### **6.2.5. Registre sectorial d'Urbanisme i l'Atenció al Públic.**

Registre auxiliar d'Urbanisme: Gestiona l'entrega de documents i la relació amb el ciutadà. Centralitza la recepció de la documentació per part de tots els departaments municipals, adreçada a urbanisme, així com la interna, i el repartiment de tota aquesta documentació en les diferents dependències municipals, la recollida de la documentació del Sector adreçada a altres departaments municipals.

#### **6.2.6. Dades estadístiques del Departament.**

- DADES ESTADÍSTIQUES ANUALS MITJANES DE DOCUMENTACIÓ ENTRE ELS ANYS 2009 I 2012

Documents àmbits planejament i altres instruments d'ordenació(total)	4.221
Documents àmbits de gestió (total en el Departament)	305
Fitxes qualificacions urbanístiques (total)	3.215

- DADES ESTADÍSTIQUES TRÀMITS I ACTUACIONS (mitjana anual).

- *INFORMES URBANÍSTICS.*

Certificats	322
Informes	196
Alineacions	47
Obres sector	133
Activitats	311
<b>Total</b>	<b>1009</b>

- *TRANSCRIPCIÓ I INFORMACIÓ DEL PLANEJAMENT*

Aprovacions inicials	81
Aprovacions provisionals	9
Aprovacions definitives	75

Manteniments puntuals	74
Fitxes qualificacions urbanístiques	109
Total manteniment planejament	348

- *TRANSCRIPCIÓ I INFORMACIÓ DE LA GESTIÓ*

Exposició pública i altres tràmits	38
Aprovacions definitives	15
Total	53

- *CORREUS ELECTRONICS I PREGUNTES A TRAVÈS DEL WEB*

Correus electrònics+ preguntes a través de la pàgina web	657
--	-----

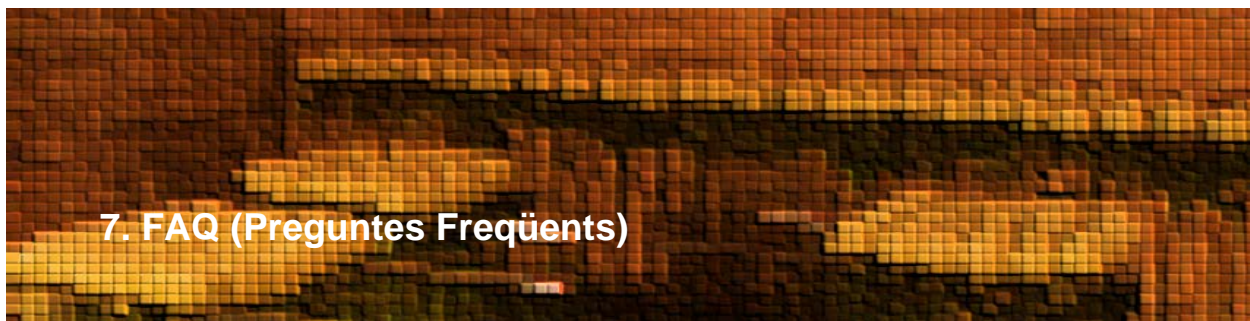
- *CONSULTES PRESENCIALS I A TRAVÈS DEL WEB*

Consultes presencials a les nostres oficines:	9.890
Consulta del plànol urbanístic PIC (Punt d'Informació Cartogràfica):	559.864 ( dades IMI )

- *ESTADÍSTIQUES DEL REGISTRE SECTORIAL D'URBANISME*

Registre d'urbanisme:	6.617
Consultes entrega documentació administrativa:	5.853
Arxiu : Inventari i base de dades	7.230 unitats

Fig 6.3.-Dades estadístiques mitjanes entre els anys 2009 i 2012



### **7.1. Què és una FAQ?**

Les sigles FAQ signifiquen Frequently Asked (o Answered) Questions, és a dir preguntes freqüentment preguntades o contestades. Són una sèrie de fitxers que circulen per Internet (i de vegades també fora) indicant tot o gairebé tot el que s'ha de saber sobre un tema.

Les FAQs solen estar ordenades per temes, per grups i per altres diferents formes.

Les FAQs són sempre un bon mètode per començar a saber sobre un tema i moltes vegades són millors que edicions antigues d'alguns llibres perquè aquestes han d'estar actualitzades.

Les FAQs per a programadores de Windows ocupen més de 200 pàgines.

Pràcticament totes les FAQs tenen un format de preguntes i respostes. En principi qualsevol pregunta, si es pregunta repetidament en un grup determinat pot ser classificada com a FAQ.

Algunes FAQ solen aparèixer també en CDs, però en aquest cas si l'edició és antiga tampoc estaria garantida l'actualització.

Les persones que mantenen les FAQs solen tenir un lloc especial dins internet i se'ls hi sol dir FAQmaster, que significa "amo".

El més habitual es que, en un grup on no hi hagin FAQs, una persona s'adoni d'aquesta carència perquè les mateixes preguntes sorgeixen repetidament i quan ja han respost moltes vegades la mateixa pregunta, decideixen crear un fitxer que contingui aquestes mateixes preguntes i enviar-lo al grup o publicar-lo al web.

Les FAQs al principi requereixen gran quantitat de feina amb moltes actualitzacions fins que quan estan ben completes només necessita actualització de tant en tant.

### **7.2. Dret comparat FAQs Situació actual de les FAQs a les diferents administracions amb competències urbanístiques.**

S'observa que després de consultar diferents webs d'urbanisme de diferents ajuntaments d'Espanya no és un fet habitual.

A banda dels ajuntaments, les administracions autonòmiques i estatal tampoc no solen utilitzar aquesta eina d'informació al ciutadà que sí que és molt emprada per empreses privades majoritàriament de serveis.

La Generalitat de Catalunya ho fa per aclarir diferents temes sectorials. Pel que fa a la competència d'habitatge disposa de FAQs relatives a la cèdula d'habitabilitat i a la rehabilitació, entre d'altres. Es pot veure a les imatges de les següents pàgines el llistat de totes les faqs que el Departament de Territori i Sostenibilitat en té.

Pel que fa a administracions locals, els ajuntaments de Marbella, Madrid, València, Tortosa i Lleida sí que en tenen.


Els ajuntaments de Lleida i Tortosa se centren en el tema del POUM per saber què és, com veure la documentació adjunta, determinacions, documentació, tramitació, legislació, equip redactor, on es redacta i calendari de redacció i tramitació.

L'Ajuntament de València tracta els temes de fixació de línies, responent que cal fer per sol·licitar-ho, opcions i forma d'avís a l'administrat un cop estigui preparat.

Per altra banda els ajuntaments de Madrid i Marbella concentren la majoria de les preguntes en temes de llicències i tramitació.

S'ha de dir que l'Ajuntament de Madrid fa servir les faqs en molts camps. A les imatges de les següents pàgines es pot veure el llistat de totes les faqs que l'Ajuntament de Madrid en disposa.

A continuació podem veure les faqs que presenten les administracions dels Ajuntaments de Marbella, Lleida, València, Madrid i la Generalitat de Catalunya. Les imatges només mostren la part de la impressió on en veuen les preguntes, la impressió completa es troba als annexos del present TFG.

 AJUNTAMENT DE MARBELLA: DEPARTAMENT DE LLICÈNCIES DE MARBELLA.  
(WEB: [http://www.marbella.es/ayuntamiento/index.php?option=com\\_content&view=category&id=242](http://www.marbella.es/ayuntamiento/index.php?option=com_content&view=category&id=242))

Viernes 12 de Abril de 2013 Portal Aviso Legal Condiciones generales Protección de datos



INICIO PLANES Y PROYECTOS OFERTA PÚBLICA REGLAMENTOS TRÁMITES ORDENANZAS CONTACTO

buscar...

Inicio

## FAQ-LICENCIAS

Filtrar por título  Mostrar #

#	Título del artículo
1	<a href="#">18.- Deseo hacer una consulta urbanística sobre un terreno o edificación, pero vivo fuera del término municipal. ¿cómo puedo realizarla sin tener que desplazarme?</a>
2	<a href="#">17.- ¿Dónde se puede consultar el Plan General de Ordenación Urbanística?</a>
3	<a href="#">16.- ¿Es necesario solicitar licencia para implantar una caseta prefabricada?</a>
4	<a href="#">15.- ¿Se puede instalar en una vivienda una consulta o despacho profesional?</a>
5	<a href="#">14.- ¿Qué tengo que hacer para transformar en vivienda mi local?</a>
6	<a href="#">13.- ¿Cómo puedo informarme de lo que se puede construir en un terreno?</a>
7	<a href="#">12.- Quiero comprar una vivienda o un local ¿cómo puedo saber si tiene algún problema urbanístico?</a>
8	<a href="#">11.- ¿Dónde puedo consultar si la obra que ha hecho un vecino es legal?</a>
9	<a href="#">10.- ¿Puedo transmitir mi licencia a un tercero?</a>
10	<a href="#">9.- ¿Qué ocurre si tras obtener la licencia, no se ha finalizado la actuación urbanística en el plazo establecido?</a>
11	<a href="#">8.- ¿Cuál es el periodo de vigencia de una licencia urbanística?</a>
12	<a href="#">7.- En el caso de que se deniegue una licencia urbanística ¿Quién y cómo se devuelve el dinero abonado por anticipado?</a>
13	<a href="#">6.- ¿Cuándo se abonan las tasas por una licencia de obras?</a>
14	<a href="#">5.- ¿Es necesario que sea el propietario quien solicite la licencia?</a>
15	<a href="#">4.- Una vez entregada la documentación ¿Qué pasos sigue mi solicitud?</a>
16	<a href="#">3.- ¿Qué documentos tengo que aportar para solicitar una licencia urbanística? y ¿dónde puedo entregarla?</a>
17	<a href="#">2.- ¿Qué tipo de licencia o permiso es necesario solicitar en cada caso?</a>
18	<a href="#">1.- ¿Cuándo hay que pedir una licencia urbanística?</a>



2012 © [Excmo. Ayuntamiento de Marbella](#)  
Delegación de Comunicación

Fig 7.1. Preguntes freqüents de l'Ajuntament de Marbella (Departament de Llicències)





## AJUNTAMENT DE LLEIDA: POUM LLEIDA

(WEB: <http://poumlleida.paeria.cat/faq.html>)

## PREGUNTES MÉS FREQUENTS SOBRE EL PLA D'ORDENACIÓ MUNICIPAL

Què és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM?	Quines determinacions conté?	Quina documentació l'integra?	Quina és la seva tramitació?
Quina legislació s'utilitza com a marc per a la seva redacció?	Quin és l'equip tècnic redactor?	On es redacta?	Quin és el seu calendari de redacció i tramitació?

## QUÈ ÉS EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, POUM?

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori que abasta la totalitat del terme municipal.

Pel seu contingut integral i pel seu abast territorial, té el caràcter de planejament urbanístic general.

El seu objectiu principal és determinar les línies bàsiques de creixement urbanístic ordenat i sostenible del municipi, tenint-ne en compte les seves particularitats.

Aquest instrument urbanístic és concreta mitjançant la tramitació d'un document, elaborat en diverses fases, que ha de concretar el model de ciutat més convenient en termes d'habitatge, revitalització econòmica, usos del sòl, espais lliures, equipaments, dotacions, mobilitat, infraestructures, patrimoni, etc. I també, ha de programar el seu desplegament i les actuacions que preveu.

Les determinacions s'efectuen a partir de l'anàlisi de la situació present i de les previsions de futur, prioritzant, entre altres, la viabilitat econòmica i tècnica de les actuacions, la seguretat de les persones i dels bens, la sostenibilitat ambiental i econòmica, l'equilibri i l'harmonia amb l'entorn, la protecció del patrimoni, la millora del paisatge urbà i natural i, tot això, a partir de les necessitats dels ciutadans i tenint en compte les seves inquietuds.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

## QUINES DETERMINACIONS CONTÉ?

Les determinacions que ha de prendre el Pla d'ordenació urbanística municipal estan fixades per la legislació urbanística.

Aquestes determinacions són molt nombroses i tenen un abast i nivells d'intervenció molt diferents. Entre les determinacions previstes, a mode d'exemple, es poden assenyalar les següents:

- Classificar el territori en les classes de sòl definides per la Llei i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris.
- Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic.
- Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per fer-ne el desenvolupament.
- Reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació.
- Determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys.
- Preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.
- Incorporar previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
- Definir el sistema general d'espais lliures públics.
- Estableixen les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
- Assignen usos detallats per a cada zona del sòl urbà.
- Estableixen la programació temporal.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

## QUINA DOCUMENTACIÓ L'INTEGRA?

La documentació que ha d'integrar el Pla d'ordenació urbanística municipal és la determinada per la legislació urbanística.

De manera sintètica, la documentació que el Pla ha de contenir és la següent:

- Memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- Programa de participació ciutadana.
- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic.
- Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
- Informe de sostenibilitat econòmica.
- Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- Normes urbanístiques.
- Catàleg de béns a protegir.
- Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Documentació mediambiental.
- Programa d'actuació urbanística municipal, si escau.

Fig 7.2. Preguntes freqüents de l'Ajuntament de Lleida (Preguntes Freqüents sobre el POUM)

**QUINA ÉS LA SEVA TRAMITACIÓ?**

La tramitació que ha de tenir el Pla d'ordenació urbanística municipal està fixada per la legislació urbanística.

De mode esquemàtic, la tramitació del Pla és la següent:

- Formulació
- Avanç del Pla
- Informació pública de l'avanç
- Aprovació inicial del Pla
- Informació pública de l'aprovació inicial
- Aprovació de la Memòria ambiental
- Aprovació provisional del Pla
- Aprovació definitiva del Pla
- Publicació al DOGC i vigència del Pla

[Llegir més](#)

[pujar](#)

**QUINA LEGISLACIÓ S'UTILITZA COM A MARC PER A LA SEVA REDACCIÓ?**

Les normes legals més rellevants que afecten directament la planificació urbanística són les següents:

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

**QUIN ÉS L'EQUIP TÈCNIC REDACTOR?**

L'equip tècnic encarregat de la redacció del document urbanístic està format pels professionals següents:

- Joan Blanch Ripoll, arquitecte, director tècnic del Pla
- Laura Fortuny Farrús, arquitecta
- Marta Roig Bravo, arquitecta
- Sara Gomez Rufach, arquitecta
- Juan Antonio Mancíñeiras, arquitecte (EMU)
- Maite Roman Rius, llicenciada en dret
- Miquel Àngel González Barcena, delineant
- Lúdia Ballarín Vidal, delineant
- Francesc Mestre Viladegut, delineant

A més de l'equip redactor, en la redacció del Pla hi participa l'Equip tècnic col·laborador i altres equips externs de suport, per a la realització de treballs tècnics especialitzats.

La supervisió i coordinació dels treballs s'efectua per part de la Comissió de seguiment del Pla, formada per les persones següents:

- El/la regidor/a d'Urbanisme, Mobilitat, Via pública i Concessions
- El/la director/a dels Serveis d'Urbanisme, Medi Ambient, Mobilitat i Territori
- El/la coordinador/a de Projectes i Obres
- El/la coordinador/a tècnic/a d'Urbanisme
- El/la Oficial major

[Llegir més](#)

[pujar](#)

**ON ES REDACTA?**

La redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal és realitza a la seu del Serveis d'Urbanisme, Medi Ambient, Mobilitat i Territori de l'Ajuntament de Lleida.

Fig 7.2. Preguntes freqüents de l'Ajuntament de Lleida (Preguntes Freqüents sobre el POUM)



Edifici Pal·las, Plaça Paeria, 11 - 25007 - Lleida

[pujar](#)

#### QUIN ÉS EL SEU CALENDARI DE REDACCIÓ I TRAMITACIÓ?

De manera orientativa, es preveu la finalització del Pla d'ordenació urbanística municipal i la seva entrada en vigor a mitjats de l'any 2015.

De manera sintètica, el procés de redacció i tramitació es preveu que es desenvolupi, aproximadament, en els períodes següents:

- Inici: setembre de 2011
- Avanç: setembre de 2012
- Aprovació inicial: novembre de 2013
- Aprovació provisional: setembre de 2014
- Aprovació definitiva: maig de 2015

Fig 7.2. Preguntes freqüents de l'Ajuntament de Lleida (Preguntes Freqüents sobre el POUM)

## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA: DEPARTAMENT D'URBANISME

(WEB:<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/fCategoriaVista?readForm&lang=2&nivel=12%5f2&Vista=vListaFAQSWebV&Categoria=Preguntes%20m%E9s%20freq%FCents&titulo=FAQS>)

### Preguntes més freqüents

#### Cercar

Cartografia

Fixació de línies

Informació urbanística

Com puc conèixer els detalls de les determinacions urbanístiques d'aplicació a una parcel·la?

Com puc conèixer la documentació del Pla General vigent de 1988, i els documents de planejament aprovats amb posterioritat?

PAIS

A continuació les preguntes freqüents que es troben dins la classificació de la imatge anterior:

- Cartografia

Com es pot adquirir la cartografia de València?

- Fixació de línies

Què cal fer per a sol·licitar un certificat de fixació de línies?

Quines opcions hi ha a l'hora de sol·licitar el certificat de fixació de línies?

Com s'avisava a l'administrat/da que està disponible el certificat de fixació de línies?

Com es pot saber la profunditat edificable d'una parcel·la urbanística?

- Informació urbanística

Com puc conèixer els detalls de les determinacions urbanístiques d'aplicació a una parcel·la?

Com puc conèixer la documentació del Pla General vigent de 1988, i els documents de planejament aprovats amb posterioritat?

- PAIS

Què són els PAIS i els PAAS?

Fig 7.3. Preguntes freqüents del Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de València

🚩 **AJUNTAMENT DE MADRID: DEPARTAMENT D'URBANISME I INFRAESTRUCTURES**  
 (WEB: [http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Urbanismo-e-Infraestructuras/Preguntas-frecuentes-sobre-licencias?vgnextfmt=default&vgnextoid=cd577a071eb0b110VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=8dba171c30036010VgnVCM100000dc0ca8c0RCRD&WT.ac=Preguntas\\_Frecuentes\\_de\\_Licencias](http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Urbanismo-e-Infraestructuras/Preguntas-frecuentes-sobre-licencias?vgnextfmt=default&vgnextoid=cd577a071eb0b110VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=8dba171c30036010VgnVCM100000dc0ca8c0RCRD&WT.ac=Preguntas_Frecuentes_de_Licencias))

## TEMA urbanismo e infraestructuras

### FAQ

#### Preguntas frecuentes sobre licencias

Preguntas frecuentes sobre urbanismo, tramitación y solicitud de licencias urbanísticas

- 1.- Antes del 1 de abril de 2010, yo ya estaba tramitando una licencia de actividad ante el Ayuntamiento ¿Puedo dirigirme en su lugar a una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas (ECLU) para tramitarla allí?
- 2.- ¿Qué tipo de licencia o permiso es necesario para realizar obras en una vivienda? y ¿para cambiar pavimento, azulejos, dar yeso o pintar en un local o vivienda?
- 3.- ¿Puedo consultar en algún sitio cuáles son las obras que no necesitan licencia?
- 4.- ¿Qué documentos tengo que aportar para solicitar una licencia urbanística para reformar mi vivienda? ¿y reforma en mi negocio?
- 5.- ¿Dónde puedo obtener información sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para reformar mi vivienda? ¿y sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para hacer obras de reforma en mi negocio?
- 6.- ¿Se necesita algún permiso o licencia para instalar un toldo en la ventana o en la terraza de una vivienda?
- 7.- ¿Qué medidas tienen que tener las plazas de garaje?. ¿Se puede aparcar en la misma plaza varios vehículos?
- 8.- En el caso de que un edificio se haya catalogado como bien de interés cultural o patrimonio histórico ¿Qué tipo de obras se pueden hacer?
- 9.- ¿Qué se debe hacer para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de viviendas? ¿y para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de locales comerciales o de oficinas?
- 10.- ¿Dónde puedo consultar si la obra que ha hecho un vecino es legal?
- 11.- ¿Puedo transmitir mi licencia a un tercero?
- 12.- Quiero transformar en vivienda mi local, ¿dónde me tengo que dirigir?
- 13.- ¿Cómo puedo saber qué procedimiento corresponde a las obras que voy a realizar en mi vivienda? ¿y el procedimiento que corresponde a las obras que voy a realizar en mi local?
- 14.- ¿Dónde se explica concretamente en qué consisten las obras enumeradas en el ámbito de aplicación para cada procedimiento?
- 15.- ¿Se puede instalar en una vivienda una consulta o despacho profesional?
- 16.- ¿Se necesita autorización para instalar una terraza o velador en la vía pública?
- 17.- ¿Cómo puedo informarme de lo que se puede construir o se está construyendo en un terreno?
- 18.- ¿Dónde se puede consultar el Plan General de Ordenación Urbana?
- 19.- ¿Me puedo informar en la Junta del Distrito sobre la Inspección Técnica de Edificios?
- 20.- ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en vivienda o edificios de viviendas? ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en locales o edificios de actividades?
- 21.- ¿Es necesario que sea el propietario quien solicite la licencia?
- 22.- ¿Cuándo se abonan las tasas por una licencia de obras viviendas? ¿y las tasas por una licencia de obras en locales con actividades?
- 23.- ¿Cuál es el periodo de vigencia de una licencia urbanística?
- 24.- ¿Es necesario solicitar licencia para implantar una caseta prefabricada?
- 25.- ¿Cómo se puede saber la altura máxima permitida en los edificios de un barrio?
- 26.- En el caso de que se deniegue una licencia urbanística ¿Quién y cómo se devuelve el dinero abonado por anticipado?

Fig 7.4. Preguntas frecuentes del Departament d'Urbanisme i Infraestructures de l'Ajuntament de Madrid



- 27.- ¿Cuáles son los casos en que hay que aportar en un proyecto de obras un estudio de seguridad?
- 28.- ¿Es obligatorio cumplimentar y adjuntar a la solicitud de Licencia el impreso de la Estadística de Construcción de Edificios?
- 29.- ¿Qué servicio del Ayuntamiento concede las licencias urbanísticas?
- 30.- Es necesaria licencia para dividir una finca?
- 31.- ¿Qué documentos he de aportar para solicitar la alineación oficial?
- 32.- ¿Qué ocurre si tras obtener la licencia, no se ha finalizado la obra necesaria para la actuación urbanística en el plazo establecido?
- 33.- ¿En qué consiste y quién tramita la licencia de primera ocupación y de funcionamiento?
- 34.- Si se pretende instalar un televisor de tipo doméstico en un local de tipo recreativo: bar, restaurante, cafetería, etc. pero no aparece en Licencia de actividad del local ¿qué debo de hacer?

**1.- Antes del 1 de abril de 2010, yo ya estaba tramitando una licencia de actividad ante el Ayuntamiento ¿Puedo dirigirme en su lugar a una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas (ECLU) para tramitarla allí?**  
Sí, siempre que el procedimiento de tramitación requiera de Certificado de Conformidad. Para ello ha de desistir de la solicitud de licencia cuyo expediente está tramitando el Ayuntamiento. y dirigirse a la Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas de su elección donde le proporcionarán la información y los impresos normalizados necesarios. Puede comprobarlo en el enlace [le ayudamos a realizar su solicitud](#) . En caso de duda le recomendamos solicitar [Cita Previa](#) con Información Urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

**2.- ¿Qué tipo de licencia o permiso es necesario para realizar obras en una vivienda? y ¿para cambiar pavimento, azulejos, dar yeso o pintar en un local o vivienda?**  
No se necesita licencia municipal para cambiar pavimento, azulejos, dar yeso o pintar en el interior de una sola vivienda o local, así como la sustitución de instalaciones propias, si el edificio no está protegido. En cualquier caso será necesaria autorización para ocupación de vía pública con el contenedor de retirada de los escombros. El permiso o licencia necesarios depende del tipo de obra que vaya a realizar. En el enlace [Le ayudamos a realizar su](#)

[solicitud](#) al introducir el tipo de vial (calle, plaza, glorieta, etc...), el nombre, número y tipo de obra, le indicará el tipo de licencia y la documentación precisa

**3.- ¿Puedo consultar en algún sitio cuáles son las obras que no necesitan licencia?**  
La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 2004, [en su artículo 4](#), especifica las obras no sujetas a licencia. Entre ellas:

- Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, así como la sustitución de instalaciones propias cuando no estén protegidos arquitectónicamente.
- Demolición de construcciones declaradas en ruina y obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.
- Obras de urbanización previstas en proyectos de urbanización.
- Obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
- Parcelaciones, segregaciones o modificaciones de fincas incluidas en proyectos de reparcelación.

Por su parte, el artículo 4 de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades de 2009, establece los actos regulados conforme a las disposiciones de la Ordenanza de 2004.

**4.- ¿Qué documentos tengo que aportar para solicitar una licencia urbanística para reformar mi vivienda? ¿y reforma en mi negocio?**

Si es vivienda, la documentación que se indica en los apartados [A y B del Anexo I](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid ( en el enlace [le ayudamos a realizar su solicitud](#) y en la propia Ordenanza) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito.

Si es negocio, esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid (en el enlace [le ayudamos a realizar su solicitud](#) y en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con Información Urbanística.

Fig 7.4. Preguntas frecuentes del Departament d'Urbanisme i Infraestructures de l'Ajuntament de Madrid

**5.- ¿Dónde puedo obtener información sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para reformar mi vivienda? ¿y sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para hacer obras de reforma en mi negocio?**

Si es en vivienda, la información se indica en el [capítulo 2 del Título II](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito.

Si es negocio, la información se apunta en el capítulo II de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con Información Urbanística.

**6.- ¿Se necesita algún permiso o licencia para instalar un toldo en la ventana o en la terraza de una vivienda?**

Se debe solicitar Licencia por el procedimiento de Actuación Comunicada, si el edificio no está protegido, pudiendo acogerse al Proyecto de Asistencia Personalizado. Si el edificio está protegido debe solicitar esta información en las Oficinas de Atención al Ciudadano Línea Madrid de los Distritos. Para ello se recomienda concertar una cita a través de este enlace [Cita previa](#), con el Informador Urbanístico.

**7.- ¿Qué medidas tienen que tener las plazas de garaje? ¿Se puede aparcar en la misma plaza varios vehículos?**

Las dimensiones mínimas de una plaza de garaje dependen del tipo de vehículo (motos, coches, autobuses, etc.). Las plazas de automóviles pueden medir desde 2,25x4 metros, en adelante. La legislación urbanística no permite que se aparken simultáneamente varios vehículos en una plaza. Sí se permite la ocupación parcial de distintos vehículos, uno por la mañana y otro por la tarde, por ejemplo.

**8.- En el caso de que un edificio se haya catalogado como bien de interés cultural o patrimonio histórico ¿Qué tipo de obras se pueden hacer?**

Puede consultar el tipo de obras a realizar con el Informador Urbanístico de las Oficinas de Atención al Ciudadano del Distrito, solicitando una cita en este enlace: [Cita Previa](#).

A través del enlace "[Le ayudamos a realizar su solicitud](#)" se puede saber si un edificio está protegido arquitectónicamente y cual es el tipo de licencia que se precisa según la obra prevista.

**9.- ¿Qué se debe hacer para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de viviendas? ¿y para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de locales comerciales o de oficinas?**

En edificios de viviendas, debe solicitar una Licencia en la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito. En edificios de negocios es imprescindible contactar con una Entidad Colaboradora en la Gestión de Licencias Urbanísticas (ECLU).

**10.- ¿Dónde puedo consultar si la obra que ha hecho un vecino es legal?**

Para comprobar si tiene licencia concedida, indicando la dirección, podrá consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid, llamando al teléfono 010 o dirigiéndose a una Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid.

En caso de que no conste licencia, podrá solicitar por escrito información sobre la obra y demostrando su condición de interesado.

**11.- ¿Puedo transmitir mi licencia a un tercero?**

Sí. Las licencias pueden transmitirse, pero el antiguo y el nuevo titular deben notificar este hecho al Ayuntamiento. A la notificación se acompañará datos de la licencia. La notificación del anterior titular puede ser sustituida por documento, público o privado, que acredite la transmisión de la propiedad. (ver [artículo 22 de la Ordenanza Tramitación de Licencias Urbanísticas](#))

**12.- Quiero transformar en vivienda mi local, ¿dónde me tengo que dirigir?**

Es necesario solicitar una licencia en el Ayuntamiento. Para ello se recomienda concertar una cita con el Informador Urbanístico a través de este enlace: [Cita Previa](#).

Si el Plan General de Ordenación Urbana permitiese este cambio de uso, se necesitará aportar un Proyecto Técnico de la obra a realizar.

**13.- ¿Cómo puedo saber qué procedimiento corresponde a las obras que voy a realizar en mi vivienda? ¿y el procedimiento que corresponde a las obras que voy a realizar en mi local?**

Si es en vivienda la información se indica en el [capítulo 3 del Título II](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid, en la aplicación [le ayudamos a realizar su solicitud](#) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito.

Si es en local la información se indica en el [Anexo III](#) de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid, en la aplicación [le ayudamos a realizar su solicitud](#) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid.

**14.- ¿Dónde se explica concretamente en qué consisten las obras enumeradas en el ámbito de aplicación para cada procedimiento?**



En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana que puede consultar en el siguiente enlace: [Normas Urbanísticas \(Art. 1.4.8.\)](#)

**15.- ¿Se puede instalar en una vivienda una consulta o despacho profesional?**

Si se puede, previa la solicitud del correspondiente permiso por el procedimiento de Comunicación Previa (precisa tramitar un certificado de conformidad) que tendrá que tramitar a través de una [ECLU autorizada](#) por el Ayuntamiento.

**16.- ¿Se necesita autorización para instalar una terraza o velador en la vía pública?**

Sí. Se debe solicitar autorización si la terraza se va a situar en vía pública y también si es en terreno privado, además de permisos a los particulares.

**17.- ¿Cómo puedo informarme de lo que se puede construir o se está construyendo en un terreno?**

Para informarse de lo que se puede construir puede dirigirse a la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito que corresponda. Para ello se recomienda concertar [Cita Previa](#) con el informador urbanístico. Para conocer lo que se está construyendo se tiene que consultar la licencia de obras relacionada. Para ello, con la dirección, se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid (enlace a licencias concedidas), llamando al 010 o dirigiéndose a una Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid. En caso de que no conste licencia podrá solicitar por escrito la información sobre la obra.

**18.- ¿Dónde se puede consultar el Plan General de Ordenación Urbana?**

Puede realizar la consulta en el siguiente enlace: [Normativa / Plan General](#).

Si lo desea puede concertar una cita con el Informador Urbanístico del Distrito que le atenderá personalmente, mediante el siguiente enlace: [Cita Previa](#)

**19.- ¿Me puedo informar en la Junta del Distrito sobre la Inspección Técnica de Edificios?**

Si puede, para ello debe concertar una cita con el Informador Urbanístico del Distrito, mediante el siguiente enlace a [Cita Previa](#).

**20.- ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en vivienda o edificios de viviendas? ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en locales o edificios de actividades?**

Existen tres procedimientos distintos para obras en viviendas

- Licencias por actuación comunicada
- Procedimiento ordinario común
- Procedimiento ordinario abreviado

Definidos en los [Artículos 48 y 54](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Según la nueva ordenanza, existen tres procedimientos distintos para actividades (excepto las licencias para las actividades de las Administraciones)

- Comunicación previa.
- Procedimiento para implantación y modificación de actividades
- Procedimiento ordinario (abreviado o común).

Definidos en el [capítulo 2 del Título III](#) de la Ordenanza Licencias por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Urbanísticas de Actividades.

**21.- ¿Es necesario que sea el propietario quien solicite la licencia?**

El solicitante, de acuerdo con el [artículo 19](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, no tiene por qué ser propietario ni titular de derecho alguno sobre el bien objeto de la solicitud de la licencia.

**22.- ¿Cuándo se abonan las tasas por una licencia de obras viviendas? ¿y las tasas por una licencia de obras en locales con actividades?**

Para una vivienda, la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos se abona en el momento de presentar la solicitud de licencia.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que se abona cuando se concede la licencia y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde que se inicia la obra.

Si la actuación implica ocupación de la vía pública con vallas o andamios, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local. Se abona antes de retirar la licencia.

Para tramitar una licencia de obras en un local con actividad, es imprescindible contactar con una Entidad Colaboradora en la Gestión de Licencias Urbanísticas (ECLU), Estas entidades se encargan, de supervisar la documentación que se debe de presentar al Ayuntamiento, mediante un Certificado de Conformidad por el que se debe abonar una cuota fijada por el Ayuntamiento. No debe pagar tasas al Ayuntamiento por ese concepto, pero si la actuación implica ocupación de la vía pública con vallas o andamios, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, se abona antes de presentar la solicitud de la licencia. En este caso deber abonar también el ICIO.

**23.- ¿Cuál es el periodo de vigencia de una licencia urbanística?**

Las licencias de obras, tanto para el inicio de las obras como para su terminación, tendrán la vigencia que se indique en ellas expresamente. En caso de que no se indique período, tendrán un plazo de un año para el inicio de las obras y de tres años para la ejecución. Transcurridos los plazos de vigencia, las licencias de obra caducan. En el caso de las *licencias de actividad*, la vigencia es indefinida, pero podría darse caducidad cuando la actividad fuese interrumpida por un período de seis meses, salvo causa no imputable al titular. La caducidad debe ser declarada mediante acto expreso del órgano que otorgó la licencia. En todo caso, según la nueva Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, si la actividad tiene alguna incidencia medioambiental, sobre la seguridad de las personas o es actividad recreativa o de reunión, etc para poder continuar desarrollando la actividad, es preciso contar con el Informe Favorable de Control Periódico (cada 7 años)

**24.- ¿Es necesario solicitar licencia para implantar una caseta prefabricada?**

Si. Se necesita licencia, tanto si la caseta se implanta de forma provisional como si es definitiva.

**25.- ¿Cómo se puede saber la altura máxima permitida en los edificios de un barrio?**

Es una cuestión que debe consultar a los informadores urbanísticos de las Oficinas de Atención al Ciudadano Línea Madrid de los Distritos. Para ello, se recomienda concertar una Cita en este enlace: [Cita Previa](#).

**26.- En el caso de que se deniegue una licencia urbanística ¿Quién y cómo se devuelve el dinero abonado por anticipado?**

En el caso de que no se llegue a conceder licencia (por denegación de la licencia, por desistimiento) o se hubiese autoliquidado de más, se procederá a la devolución de la cantidad que corresponda. Esta devolución se efectúa de oficio por parte del Ayuntamiento. La devolución también se puede solicitar por quién pidió la licencia.

Los Servicios económicos del Ayuntamiento, tras los trámites necesarios, realizan la liquidación y abono mediante transferencia bancaria al solicitante. Es preciso que faciliten por escrito el número de cuenta bancaria donde desean que se realice el abono de la devolución.

**27.- ¿Cuáles son los casos en que hay que aportar en un proyecto de obras un estudio de seguridad?**

En los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico, deberá estar suscrito por técnico.

Para más información se puede consultar el [Art. 39 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas](#).

**28.- ¿Es obligatorio cumplimentar y adjuntar a la solicitud de Licencia el impreso de la Estadística de Construcción de Edificios?**

Si, ya que dicha estadística está incluida en los Planes Estadísticos Nacionales y es de obligado cumplimiento.

**29.- ¿Qué servicio del Ayuntamiento concede las licencias urbanísticas?**

Dependiendo de si está relacionado con viviendas o con actividades, de la localización, del tipo de edificio (protegido o no) y del tipo de la obra a realizar, las licencias las otorgan las Juntas de Distrito, la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades o el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

**30.- Es necesaria licencia para dividir una finca?**

Si, es necesaria en cualquier clase de suelo, excepto en los afectados por proyectos de reparcelación.

**31.- ¿Qué documentos he de aportar para solicitar la alineación oficial?**

Deberá aportar la siguiente documentación:

[Impreso de solicitud](#) normalizado

Plano a escala 1:500 que incluya forma y superficie de la parcela suscrito por técnico competente.

[Impreso de autoliquidación de la tasa](#)

**32.- ¿Qué ocurre si tras obtener la licencia, no se ha finalizado la obra necesaria para la actuación urbanística en el plazo establecido?**

Puede solicitarse prórroga una sola vez. Si a pesar de los nuevos plazos, no se ejecutase la obra, podrá caducar la licencia perdiendo todos los derechos que ésta ampara. Siempre salvo que se acredite que se han incumplido los plazos por causa no imputable al interesado. Aún así es posible solicitar la REHABILITACIÓN de las licencias, que se concedería siempre que no hubiese cambiado la normativa aplicable, ni las circunstancias que motivaron su concesión.

**33.- ¿En qué consiste y quién tramita la licencia de primera ocupación y de funcionamiento?**

La licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y/o actividades autorizadas en licencia, han sido ejecutadas de conformidad con ésta y el proyecto y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para el uso previsto

Se tramitan dentro del procedimiento de concesión de licencia, y por tanto el órgano competente para tramitarlas será el mismo que concedió la licencia de obras o de actividades relacionada.

**34.- Si se pretende instalar un televisor de tipo doméstico en un local de tipo recreativo: bar, restaurante, cafetería, etc. pero no aparece en Licencia de actividad del local ¿qué debo de hacer?**

Si la licencia es anterior al 14/03/2011 se podrá instalar la televisión sin trámite alguno. En el caso de que por medición realizada por los servicios de inspección municipal se superen los niveles sonoros permitidos en la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica, (OPCAT) se deberá solicitar modificación de la licencia de actividad por el procedimiento de [implantación y modificación de actividades](#) de la OGLUA en las mismas condiciones que en el siguiente párrafo.

Si la licencia es posterior al 14/03/2011 se deberá solicitar una modificación de la licencia de actividad mediante el procedimiento de [implantación y modificación de actividades](#); cumpliendo las condiciones técnicas de la OPCAT, ( art. 26,27,28 y 29) considerándose como local tipo 3.1.

En ningún caso el uso de la televisión será el de ambientación musical del establecimiento.

## RELACIÓ DE FAQS DE L'AJUNTAMENT DE MADRID

---

### Preguntas frecuentes (FAQ)

(Preguntas frecuentes)

¿Cuáles son los requisitos para ser voluntario de Protección Civil? ¿Cuáles son los requisitos para poder trabajar en SAMUR-Protección Civil? ¿Cómo puedo solicitar un informe de una atención prestada por SAMUR-Protección Civil? ¿Puedo

### Preguntas frecuentes (FAQ) sobre ventas fuera de establecimiento

(Preguntas frecuentes)

Preguntas frecuentes (FAQ) sobre ventas fuera de establecimiento.

### Declaración de nulidad de la fórmula del cálculo de la TPV (FAQ)

(Preguntas frecuentes)

Declaración de nulidad de la fórmula del cálculo de la TPV (FAQ).

### Preguntas frecuentes (FAQ)

(Preguntas frecuentes)

¿Para qué sirven las inspecciones que se realizan en los establecimientos comerciales? ¿Qué tipo de productos se inspeccionan habitualmente? ¿Dónde puedo informarme de los productos que son inseguros? ¿Cómo debo actuar si un producto me

### Preguntas frecuentes sobre el Tribunal Económico-Administrativo Municipal

(Preguntas frecuentes)

1. ¿Qué actos son recurribles ante el Tribunal Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Madrid? 2. ¿Qué actos no son recurribles? 3. ¿Cómo formular la reclamación? 4. ¿Dónde se puede presentar la reclamación económico administrativa?

### Preguntas frecuentes sobre conceptos tributarios

(Preguntas frecuentes)

¿Quiénes son sujetos pasivos? ¿Quién es el contribuyente? ¿Quiénes son los obligados tributarios? ¿Quién es el sustituto del contribuyente? ¿En qué normativa legal se regulan?. Preguntas frecuentes sobre conceptos tributarios. Son obligados

### Preguntas frecuentes sobre licencias

(Preguntas frecuentes)

1.- Antes del 1 de abril de 2010, yo ya estaba tramitando una licencia de actividad ante el Ayuntamiento ¿Puedo dirigirme en su lugar a una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas (ECLU) para tramitarla allí? 2.- ¿Qué tipo de licencia o

### Preguntas más frecuentes de la Inspección Técnica de Edificios (ITE)

(Preguntas frecuentes)

¿Cómo puedo consultar personalmente mis dudas? ¿Cuál es el calendario para realizar la ITE? ¿Puede realizarse la ITE antes del plazo previsto en la ordenanza? La fecha de construcción del edificio no es la que el Ayuntamiento tiene en sus

### Preguntas más frecuentes acerca de las multas de circulación

(Preguntas frecuentes)

Quisiera solicitar un listado de mis multas de circulación competencia del Ayuntamiento de Madrid. Lugar y horario de atención al público de la Subdirección General de Gestión de Multas de Circulación. ¿Cómo puedo tener acceso a mi

### Preguntas más frecuentes sobre cómo empadronarse en el Municipio de Madrid

(Preguntas frecuentes)

Pasos a seguir para empadronarme en el municipio de Madrid. Preguntas más frecuentes sobre cómo empadronarse en el Municipio de Madrid. Es preciso cumplimentar una hoja de empadronamiento y aportar la documentación que acredite tu identidad y el

---

Fig 7.5. Relació de faqs de l'Ajuntament de Madrid (obtingut de [www.google.es](http://www.google.es))



**Preguntas frecuentes sobre oposiciones y otros procesos selectivos**

(Preguntas frecuentes)

¿Dónde se publica la convocatoria y sus bases?: ¿Cuándo se inicia el plazo de presentación de solicitudes?: ¿Cuándo se debe abonar la tasa por derechos de examen?: ¿Existe alguna reducción en la cuantía de la tasa por derechos de examen?.

**Animales. Preguntas más frecuentes sobre animales domésticos o de compañía**

(Preguntas frecuentes)

¿Es necesario identificar a mi gato si nunca sale a la calle? ¿Es necesario recoger las deyecciones de mi perro si las hace en un jardín? ¿Qué vacunas son obligatorias en perros? ¿Qué vacunas son obligatorias en gatos? ¿Cuándo puedo vacunar

**Preguntas frecuentes sobre la bicicleta en la ciudad**

(Preguntas frecuentes)

- ¿Puedo circular por calles peatonales con la bicicleta? - ¿Debo utilizar prendas reflectantes? - ¿Las señales de tráfico y semáforos también me afectan? - ¿Me pueden sancionar si no respeto una de estas señales? - ¿Qué NO se puede hacer

**Preguntas Frecuentes. Centro de Prevención de Deterioro Cognitivo**

(Preguntas frecuentes)

¿Todos los mayores tienen problemas de memoria? ¿Por qué se producen estos problemas de memoria en los mayores? ¿Qué tipo de olvidos son los más frecuentes? ¿Tener problemas de memoria es sinónimo de demencia? ¿Qué es el Deterioro

**Tarifas**

(Preguntas frecuentes)

¿Qué reducciones existen sobre la tarifa general en el pago de los servicios que se ofrecen en las instalaciones deportivas municipales, dependientes del Ayuntamiento de Madrid? ¿Cuáles son las reducciones para el grupo infantil? ¿Cuáles son

**Preguntas y respuestas sobre la depilación láser**

(Preguntas frecuentes)

¿Qué se entiende por depilación láser? ¿Qué es un láser? ¿Qué tipos de láser existen? ¿Qué requisitos mínimos de seguridad para la fabricación debe cumplir un aparato láser? ¿Cuál es el etiquetado láser? ¿Qué es la luz pulsada

**Preguntas más frecuentes**

(Preguntas frecuentes)

¿Cómo puedo localizar los fondos de las bibliotecas? ¿Cuántos documentos pueden llevarse a casa? ¿Cuánto cuesta la tarjeta de préstamo? ¿Es necesario contar con la nacionalidad española para ser miembro de la biblioteca? ¿Es preciso ser

**Utilización de unidades deportivas**

(Preguntas frecuentes)

¿Qué días del año permanecerán cerradas las instalaciones por ser festividad? ¿Cuál es la edad mínima para acceder a las salas de Musculación? ¿Cómo se accede a la zona de baño de las piscinas? ¿Es obligatorio el uso del gorro de

**Preguntas frecuentes sobre la prevención y tratamiento de las adicciones**

(Preguntas frecuentes)

¿Cómo saber si estoy actuando con mis hijos de manera preventiva? ¿Qué puedo decir a mis hijos que les sirva para enfrentarse a posibles situaciones de consumo de drogas? ¿Cómo puedo saber si los límites que pongo a mis hijos y las estrategias

**Preguntas frecuentes**

(Preguntas frecuentes)

¿Por qué tengo que reciclar? ¿Qué ventajas tengo al reciclar? ¿Qué es la separación y clasificación de materiales reciclables?

---

Fig 7.5. Relació de faqs de l'Ajuntament de Madrid (obtingut de [www.google.es](http://www.google.es))

## RELACIÓ DE FAQS DEL DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Preguntes freqüents. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya Page 1 of 1

### Departament de Territori i Sostenibilitat

[Inici](#) > [Departament](#) > [Atenció a la ciutadania i participació](#) > Preguntes freqüents

+ [Comparteix](#)

#### Preguntes freqüents

Recull de les preguntes més habituals de la ciutadania sobre habitatge, barris i medi ambient.

##### Territori i mobilitat

- [Ordenació del territori](#)
- [Activitat urbanística](#)
- [Costes i muntanya](#)
- [Sòl no urbanitzable i paisatge](#)

##### Barris

- [Informació general](#)
- [Justificacions econòmiques](#)
- [Gestió](#)
- [Modificacions i pròrrogues](#)

##### Habitatge

- [Informació general](#)
- [Accés a l'habitatge i ajuts](#)
- [Ajuts a propietaris](#)
- [Rehabilitació](#)
- [Cèdules d'habitabilitat](#)
- [Tràmits i gestions](#)

##### Medi ambient i sostenibilitat

- [Aigua](#)
- [Atmosfera](#)
- [Educació i sostenibilitat](#)
- [Empresa i avaluació ambiental](#)
- [Residus](#)

<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.dbf7b17bb47cda345f13ae92b0...> 04/04/2013

Fig 7.6. Relació de faqs del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya

## PREGUNTES FREQUENTS (FAQS) SOBRE LES CÈDULES D'HABITABILITAT DEL DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

(WEB:

<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.c6e8d3be598ec9745f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=cedd420e26b95310VgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=cedd420e26b95310VgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default>)

### Cèdules d'habitabilitat

**Què és una cèdula d'habitabilitat?**

**Per a que serveix?**

**Hi ha diferents tipus de cèdula?**

**Quina és la vigència de les cèdules d'habitabilitat?**

**Com s'ha de tramitar la cèdula d'habitabilitat d'habitatge usat?**

**On s'ha de presentar la sol·licitud de cèdula una vegada obtingut el certificat d'habitabilitat?**

### Què és una cèdula d'habitabilitat?

La cèdula d'habitabilitat és un document administratiu que acredita que un habitatge és apte per ser destinat a residència de les persones i té les condicions tècniques d'habitabilitat, segons la normativa vigent.

### Per a que serveix?

La cèdula d'habitabilitat és necessària per:

- Transmetre un habitatge en venda, lloguer o cessió d'ús, en primera transmissió o en posteriors transmissions.
- Donar-se d'alta dels serveis d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis.

### Hi ha diferents tipus de cèdula?

La cèdula d'habitabilitat pot ser:

- De primera ocupació: quan es refereix a habitatges de nova construcció o en aquells casos en què s'ha fet un buidatge de l'edifici i s'ha deixat només la façana.
- De primera ocupació de rehabilitació: quan es refereix a habitatges que són el resultat d'una intervenció o procés de rehabilitació o gran rehabilitació (subdivisions, canvi d'ús per crear un habitatge, buidatge de l'habitatge, ampliacions, remunes).
- De segona ocupació: quan es refereix a habitatges que ja existeixen.

### Quina és la vigència de les cèdules d'habitabilitat?

La vigència de les cèdules és de:

- Cèdules d'habitatges nou/usats amb data d'atorgament anterior a 2004: 10 anys.
- Cèdules d'habitatges nous/usats atorgades del 2004 al 2012: 15 anys.
- Cèdules a partir de 2013:
  - Cèdules de primera ocupació: 25 anys.
  - Cèdules de primera ocupació de rehabilitació: 15 anys.
  - Cèdules de segona ocupació: 15 anys.
- Qualificació definitiva d'un habitatge protegit amb qualsevol règim de protecció pública:

- Data de qualificació definitiva anterior al 9/10/09: la qualificació definitiva de protecció oficial substitueix la cèdula d'habilitat de primera ocupació.
- Data de qualificació definitiva posterior al 9/10/09: la qualificació definitiva de protecció oficial substitueix la cèdula d'habilitat de primera ocupació durant un període de 15 anys si la data és anterior al 3/11/12 i de 25 anys si és posterior.

### **Com s'ha de tramitar la cèdula d'habilitat d'habitatge usat?**

Abans de sol·licitar aquesta cèdula cal saber si l'habitatge té concedida cèdula d'habilitat o no i si aquesta està vigent o no. Podeu fer aquesta consulta al 012 tot indicant l'adreça de l'habitatge. Us diran si l'habitatge disposa de cèdula i quan es va concedir.

#### **Cèdula concedida i vigent:**

En el cas que estigui concedida i sigui vigent es pot demanar un duplicat a les diferents seus territorials de l'Agència.

#### **Cèdula caducada o d'un habitatge que mai no n'ha tingut:**

En aquest cas, s'ha de sol·licitar una nova cèdula. Per això heu de contactar amb un tècnic: arquitecte, arquitecte tècnic/aparellador, o enginyer de l'edificació, per mitjà dels col·legis professionals respectius, per tal que certifiqui l'habilitat de l'habitatge amb el model normalitzat corresponent. Depenent de l'any de construcció de l'habitatge i de si va tenir o no cèdula anteriorment, el certificat que cal portar és:

- Habitatges construïts abans de l'11 d'agost de 1984 o posteriors amb cèdula de primera o segona ocupació atorgada anteriorment per la Generalitat: Certificat d'habilitat de segona ocupació.
- Habitatges construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984 sense cèdula d'habilitat: Certificat d'Idoneïtat de les Condicions d'Habilitat Vigents en la data de finalització de la construcció i de les Condicions de Solidesa i Seguretat actuals.

#### **Informació sobre la cèdula d'habilitat (Primera ocupació)**

#### **Informació sobre la cèdula d'habilitat (Segona ocupació)**

### **On s'ha de presentar la sol·licitud de cèdula una vegada obtingut el certificat d'habilitat?**

A les Oficines locals d'habitatge que gestionen cèdules d'habilitat o bé a les seus territorials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

#### **Serveis Territorials d'Habitatge**

#### **Oficines locals d'habitatge que tramiten cèdules d'habilitat**





### 7.3. FAQs: Preguntes més freqüents

Les preguntes freqüents (FAQs) que s'inclouran a la pàgina web d'Urbanisme són les que es poden veure a continuació.

En aquest apartat estan agrupades per blocs segons el seu contingut i referides la base legal tractada als apartats anteriors que recolza la resposta donada.

Als annexos estarà disponible el document final de les FAQs.

#### ÍNDIX DE LES FAQs

##### INFORMACIÓ I ACCÉS

- Quina informació urbanística puc aconseguir per Internet, com la puc consultar? .....90
- Necessito parlar amb un tècnic, com puc demanar cita? .....90
- Vull plànols de casa meva, com els puc aconseguir? .....92
- Vull consultar plànols històrics per una feina de recerca, com els puc aconseguir? .....93
- Necessito saber qui és el propietari d'un pis, on ho puc consultar? .....95

##### RÈGIM URBANÍSTIC/ APROFITAMENT URBANÍSTIC

- Puc canviar el meu local en habitatge? .....96
- Com puc saber l'ús últim autoritzat que té un local? .....98
- Tinc un local, quines activitats hi puc posar? .....99
- Tinc una finca en un interior d'illa però no dona a vial, puc fer hi obres? .....99

##### PLANEJAMENT URBANÍSTIC/PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

- Com puc consultar el planejament que aplica a casa meva? ..... 100
- Quines limitacions tinc si la meva finca està catalogada? ..... 100
- Com puc aconseguir la fitxa de catàleg de patrimoni? ..... 101
- Totes les finques de l'Eixample estan protegides de patrimoni? ..... 101
- Totes les finques de Ciutat Vella estan protegides de patrimoni? ..... 102

##### GESTIÓ URBANÍSTICA

- Com puc saber quan m'expropiaran? ..... 103
- Què vol dir que una finca està afectada urbanísticament? ..... 103

##### PROCEDIMENT I TRAMITACIÓ

- Vull fer obres a casa meva, com puc saber quin permís he de demanar? ..... 104
- Què necessito per demanar una llicència de divisió horitzontal? ..... 105
- Què necessito per obtenir un certificat d'innecessarietat o de legalitat? ..... 105
- Vull saber si una finca té cap expedient sancionador, com ho trobo? ..... 106

## INFORMACIÓ I ACCÉS

### -Quina informació urbanística puc aconseguir per Internet, com la puc consultar?

(Desenvolupat al punt 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà)

Al nostre web trobarà tota la informació urbanística que necessiti: podrà veure el plànol actualitzat de la seva parcel·la al plànol del Punt d'Informació Cartogràfica (PIC), podrà accedir a la consulta del planejament, tant el general del PGM com el derivat i podrà consultar les fitxes de patrimoni de les finques catalogades.

A la documentació adjunta pot veure la manera de consultar tota la informació urbanística des d'Internet.

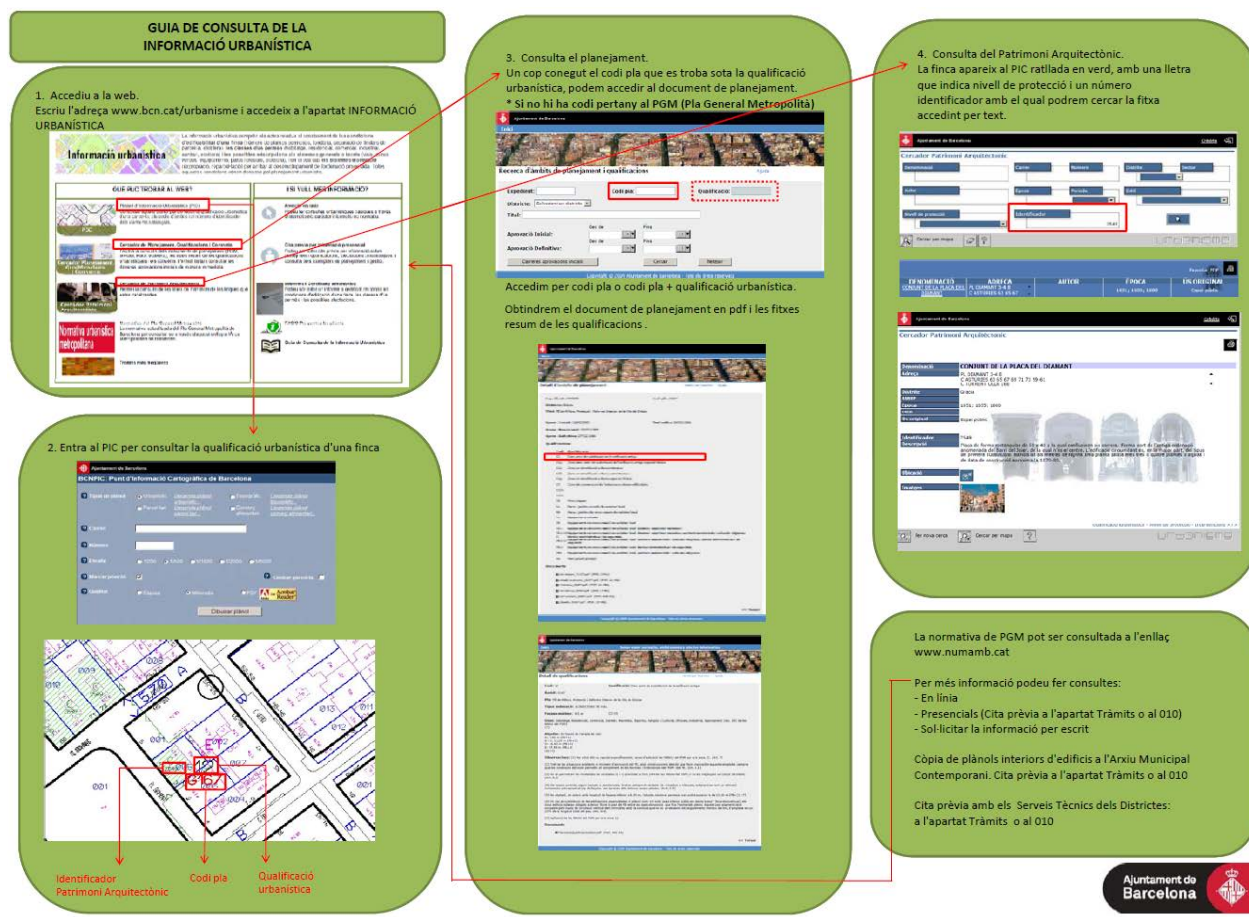


Fig. 7.8 Tríptic "Guia de consulta de la informació urbanística"

### -Necessito parlar amb un tècnic, com puc demanar cita?

(Desenvolupat al punt 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà)

Si necessita parlar amb un tècnic de llicències del districte o del departament de llicències d'Urbanisme de l'àrea d'Habitat Urbà, el tràmit seria "Cita prèvia amb el Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme" que li permet demanar dia i hora per ser atès pels tècnics del Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme per a

consultes referents a llicències d'activitat, d'obres, d'ocupació de la via pública o de publicitat al carrer i als terrats.

Si, pel contrari, necessita informació urbanística pot demanar cita amb un tècnic d'Informació Urbanística al web [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i després "cita prèvia" o trucant al 010.

**Ajuntament de Barcelona** Castellano

# Urbanisme

Tràmits Ordenances municipals Exposició Pública Urbanisme en xifres Perfil del contractant

- Infraestructures**
- Obres
- Informació urbanística
- Implicació Ciutadana
- Divulgació
- Consell Consultiu

## L'Ajuntament publica les bases del concurs per al Projecte Urbà de l'Espai Lliure de la Plaça de les Glòries

L'Ajuntament de Barcelona, a través de BIMSA, publica les bases del Concurs de Projectes Restringit per al Projecte Urbà de l'Espai Lliure de la Plaça de les Glòries Catalanes, que té per objectiu recuperar el caràcter central que Certà havia projectat per a la plaça, ordenar els nous equipaments previstos en l'àmbit, generar un gran espai obert de 13 hectàrees i acabar amb el caràcter de nus vici que ha tingut fins ara, al ser el punt de conflúència de les tres avingudes principals de la ciutat: la Gran Via, l'avinguda Diagonal i l'avinguda Meridiana.

La convocatòria del concurs coincideix amb l'inici de la transformació de la Plaça de les Glòries, amb l'enderroc de l'anella prevista per a finals d'aquest any i l'entrada en funcionament d'equipaments de dutat, com el DHUB i el Mercat dels Encants. Els criteris del concurs són coherents i respectuosos amb el Compromís de Glòries del 2007 i el planejament vigent i són fruit del treball conjunt que s'ha fet els darrers mesos amb tots els grups polítics del consistori i representants dels veïns, incorporant les seves principals demandes i reivindicacions. El text també té en compte el posicionament del Consell Consultiu d'Habitat Urbà i el COAC.

[Més informació](#)

### oficina virtual

En aquest apartat podeu trobar tots els tràmits de temàtica urbanística que l'Ajuntament posa al vostre abast al portal de tràmits per tal de poder dur a terme les vostres gestions mitjançant la xarxa.

[Tràmits en línia](#)

### Jornada ciutadana de debat Transformació Eix Pere IV

Fins el proper dimarts 7 de juny podeu inscriure-us a la Jornada Ciutadana del projecte de transformació de l'Eix Pere IV, on es debatran i recolliran propostes per al projecte.

[Inscripció a la Jornada](#)

### CITA PRÈVIA

#### Planejament, Qualificacions i Afectacions

Des del passat 25 de juny, per tal de fer consultes presencialment sobre planejament, qualificacions i afectacions urbanístiques cal que demaneu cita prèvia mitjançant l'aplicatiu específic del portal de tràmits.

[Sol·liciteu Cita Prèvia](#)

### BCN Paisatge

La nova aplicació mòbil BCN Paisatge us convida a descobrir racons singulars i detalls curiosos de la nostra ciutat. Hi trobareu una selecció de parets mitgeres transformades, jardins verticals, poemes visuals, petits paisatges...

[App BCN Paisatge](#)

### Pla BUIITS

El Pla BUIITS (Buits Urbans amb Implicació Territorial i Social) és un programa que posa diversos emplaçaments de la ciutat de Barcelona a l'abast de les entitats ciutadanes.

[Pla BUIITS](#)

### Modificació del Pla Especial d'Usos de Ciutat Vella

El passat 24 d'abril, la Comissió de Govern va aprovar inicialment el Pla especial d'establiments de concurrència pública, hosteleria i altres activitats al Districte de Ciutat Vella.

[Informació Urbanística](#)

## Actualitat

**S'inicien les obres per recuperar la Torre del Baró**

Obres. Han començat els treballs per refer els marfets d'obra de fàbrica del coronament d'aquest edifici catalogat, que es vol recuperar i fer servir com a mirador.

**Adéu a la grua de Sanllehy**

Habitat Urbà. És el primer pas per començar la urbanització de la plaça, que estarà oberta al públic l'estiu del 2014.

[Vídeo "Retirada de la grua de Sanllehy"](#)

**Els veïns recuperaran la plaça de Sanllehy**

Ciutat. La plaça es troba ara pràcticament tancada per les obres de l'UG, paralitzades des de fa dos anys. Una reunió entre veïns i comerciants i l'alcalde Xavier Trias desdencalla el problema i la plaça s'urbanitzarà el 2014.

**Neix el nou barri de la Marina del Prat Vermell**

Urbanisme. Durant els propers anys s'urbanitzaran un total de 80 hectàrees i es preveu que s'hi puguin allotjar fins a 30.000 persones. La renovació que s'està duent a terme permetrà fer compatible residència i activitat econòmica.

[Vídeo "La Marina del Prat Vermell"](#)

**Actualitat**

## Vídeo destacat

**Barcelona, model de ciutat intel·ligent**

00:50 00:00

Fig. 7.9 Pantalla "www.bcn.cat/urbanisme"



### -Vull plànols de casa meva, com els puc aconseguir?

(Desenvolupat al punt 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà)

Pot demanar els plànols i consultar la llicència d'una finca demanant cita amb l'Arxiu Municipal Contemporani. Aquesta petició de dia i hora serà exclusivament per a la consulta de documents que tractin sobre llicències d'obres, d'activitats industrials o comercials, i/o de actuacions urbanístiques en general.

Haurà d'entrar en [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits) i després cerqui "Cita amb l'Ajuntament de Barcelona", un cop allà seria l'opció de "Cita amb l'Arxiu Municipal Contemporani".



Fig. 7.10 Pantalla "www.bcn.cat/tramits"

Triï la selecció temàtica "Tema ARXIU CONTEMPORANI: CONSULTA GENERAL." i el subtema "URBANISME/OBRES"

Per facilitar la recerca dels documents que es necessiten consultar, caldrà que indiqui en l'apartat "Descripció de la consulta", les dades següents:

1. Adreça i número de la finca a consultar
2. Any construcció (si no se sap, es pot posar aproximat)
3. Adreces complementàries

4. Primer titular, propietari o promotor de l'obra
5. Altres dades d'interès

-Vull consultar plànols històrics per una feina de recerca, com els puc aconseguir?

(Desenvolupat al punt 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà)

Aquest tipus de recerques i consultes de plànols històrics s'han de fer a l'arxiu.

Pot contactar-los i demanar cita prèvia des del web [www.bcn.cat/arxiu](http://www.bcn.cat/arxiu) i després centres d'arxiu.



Fig. 7.11. Pantalla "www.bcn.cat/arxiu"

Els plànols més antics (històrics) es troben a la seva disposició a l'arxiu històric i els més recents a l'arxiu contemporani.

El web de l'arxiu històric és <http://w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuHistoric> des d'allà pot demanar cita prèvia i donar la informació dels plànols que vol consultar.





El web de l'arxiu contemporani és [w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuContemporani](http://w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuContemporani) des d'allà pot demanar cita prèvia i donar la informació dels plànols que vol consultar.



Fig. 7.12 Pantalla "w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuContemporani"



-Necessito saber qui és el propietari d'un pis, on ho puc consultar?*(Desenvolupat al punt 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà)*

Us comuniquem que aquest departament no dóna informació de propietaris o dades d'una parcel·la. A la documentació adjunta pot veure l'adreça del Registre de la Propietat.

**RELACIÓ D'ENTITATS MUNICIPALS DE BCN**

**AJUNTAMENT DE BARCELONA**  
**www.bcn.cat**  
 Informació urbanística  
 www.bcn.cat/urbanisme  
 av. Diagonal, 230 2n  
**CITA PRÈVIA**  
 www.bcn.cat/tramits

**FOCIVESA**  
**Foment de Ciutat Vella**  
 c. Pintor Fortuny, 17-19  
 t. 933.435.455  
 f. 933.435.456

**IMU-BAGURSA**  
**Barcelona Gestió Urbanística**  
 c. Bolívia, 105  
 t. 932.914.600  
 f. 932.914.601

**BIMSA**  
**Barcelona d'Infraestructures Municipals, SA**  
 c. Bolívia, 105  
 t. 933.034.170  
 f. 933.033.962

**REGESA**  
**Rehabilitació i Gestió**  
 c. Tàpies, 4  
 t. 933.189.010

**ARXIU ADMINISTRATIU**  
 c. Bisbe Caçador, 4  
 t. 932.956.800  
**Cita prèvia**

**I. M. PAISATGE URBÀ I QUALITAT DE VIDA**  
 av. Drassanes, 6-8 20  
 t. 932.562.525  
 f. 934.123.492  
 Dill a div de 9 a 14 h.  
 impu@bcn.cat

**CLABSA**  
**Clavegueram de Barcelona**  
 c. Acer, 16  
 t. 932.230.333  
 f. 932.230.233

**IMH HISENDA**  
 www.bcn.cat/hisenda  
 Av. Litoral, 24-34  
 t. 010

**OFICINA DE L'HABITATGE**  
 www.bcn.cat/habitatge  
 rbla. del Poblenou, 154  
 t. 010

**BCN INFORMACIÓ**  
 t. 010  
**De fora de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**  
 t. 807.317.010

**BARCELONA REGIONAL**  
 Ed. Zeta (Zona Franca)  
 c. 60, 25-27  
 t. 932.237.400

**BARCELONA ACTIVA**  
 c. Llacuna, 162  
 t. 934.019.777  
 f. 933.009.651

**BIBLIOTECA MUNICIPAL**  
 pl. Sant Jaume, 1  
 t. 934.027.468

**I. M. PARCS I JARDINS**  
 c. Tarragona, 173  
 t. 934.132.400  
 f. 934.132.424

**GERENCIA MEDI AMBIENT HÀBITAT URBÀ**  
 c. Torrent de l'Olla, 218-220  
 t. 932.914.149/7

**PATRIMONI MUNICIPAL**  
 Inventari i Informació  
 c. Avinyó, 7  
 t. 934.027.932

**PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**  
 c. Doctor Aiguader, 26-36  
 t. 932.918.500  
 f. 932.918.501

**BARCELONA DE SERVEIS MUNICIPALS, S.A.**  
 Gran Via Carles III, 85 bis  
 t. 934.092.020  
 f. 934.092.042

**RELACIÓ D'ALTRES ENTITATS**

**GENERALITAT DE CATALUNYA**

**GENERALITAT DE CATALUNYA (012)**  
**Centraleta General**  
 t. 902.416.000

**ARQUITECTURA I HABITATGE**  
 c. Aragó, 240-248  
 t. 932.147.000

**BORSA JOVE D'HABITATGE**  
 c. Calàbria, 147  
 t. 934.838.392

**INST. CARTOGRÀFIC**  
 pg. Santa Madrona, 45  
 t. 935.671.590  
 e. cap@icc.cat  
 dill-dv 9-14 i 15-18  
 dill-dv 8:30-14:30 (1 juny-30 set)

**SECRETARIA GENERAL DE JOVENTUT**  
 c. Calàbria, 147  
 t. 934.838.384

**URBANISME**  
 av. Josep Tarradellas, 2-6  
 t. 934.958.000  
 Registre planejament urbanístic  
 http://ptop.gencat.cat/rpuportal/inici/ca/index.html

**ALTRES ENTITATS**

**CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA**  
 via Laietana, 22  
 t. 933.192.878

**REGISTRE PROPIETAT**  
 c. Joan Miró, 19-21  
 t. 932.212.499  
 DfDs 9 a 14h i Df-Dv 15 a 17h

**COL·LEGI D'ARQUITECTES**  
 pl. Nova, 5  
 t. 933.015.000

**COL·LEGI D'APARELLADORS**  
 c. Bon Pastor, 5  
 t. 932.402.060

**AJUNTAMENT SANT ADRIÀ DEL BESÒS**  
 www.sant-adria.net  
 pl. Vila, 12  
 t. 933.812.004

**AJUNTAMENT HOSPITALET**  
 www.h.cat  
 t. 934.029.400

**MINISTERIO DE FOMENTO a Barcelona**  
 c. Marquessa, 12  
 t. 933.047.830

**ADIF**  
**Administrador d'Infraestructures Ferroviàries d'Alta Velocitat**  
 Estació de Sants  
 t. 932.184.025

**FERROCARRIL METROPOLITÀ DE BARCELONA**  
**Servei Constr. i Obra Civil**  
 c. 60, 21-23  
 t. 932.987.000

**CADASTRE**  
 trav. de Gràcia, 56-58  
 t. 933.662.200

Fig. 7.13 Còpia del document informatiu "Relació d'entitats"

## RÈGIM URBANÍSTIC/ APROFITAMENT URBANÍSTIC

### -Puc canviar el meu local en habitatge?

*(Desenvolupat als punts 1.3.Règim urbanístic del sòl i al 5.9. ORPIMO)*

Per a saber si pot fer el canvi d'ús a habitatge ha de verificar els 5 punts que pot veure a la documentació adjunta, també hi trobarà informació sobre el tràmit "consulta prèvia a la realització de permisos d'obres".



### **INFORMACIÓ BÀSICA GENERAL PER A CONSULTES SOBRE CANVI D'US DE LOCALS A HABITATGE O DIVISIONS D'HABITATGES EXISTENTS**

**PRIMER.-** Que la qualificació urbanística i el planejament vigent no impedeixin el canvi d'ús. Consultar al Departament d'Informació i Documentació.

**SEGON.-** Cal tramitar en qualsevol dels casos una llicència d'obres majors, mitjançant projecte signat per Tècnic (tramitació veure dors).

**TERCER.-** El projecte acreditarà:

1) la superfície construïda\*

2) el número d'habitatges que es determinava en el projecte original de l'edifici i en el seu cas els canvis posteriors a habitatge (consulteu el projecte originari a l'Arxiu Municipal Contemporani o de Districte segons la data de construcció de l'edifici)

i 3) després de dividir aquesta superfície computable per 80 m<sup>2</sup>. es justificarà que el número d'habitatges resultant no supera el màxim que resultaria d'aquesta divisió.

- Limitacions a zones 15 i 20a/8.

\* Superfície construïda: En les zones de casc antic i densificació urbana la superfície construïda es la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici; s'inclouen els patis de llums i ventilació i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi el cos principal de l'edificació, i els soterranis. En la resta de zones per al càlcul de la superfície construïda s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques del P.G.M. (art.180.2.3 Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 30 d'abril de 2004).

**QUART.-** En cas que es tracti d'implantació d'us d'habitatge en planta baixa, cal aplicar l'art. 225. 7 de les NNUU. del PGM, en la seva modificació per al terme municipal de Barcelona, ( de 13 gener 1999), aplicable al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. ("b. Quan alguna estància- menjador tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquet espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. c. Aquest espai en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6m. i una amplada mínima de 4,5m.")

**CINQUÈ.-** Compliment en tot cas de la normativa sobre habitabilitat vigent. DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC 6245 de 2 d'octubre de 2012), i amb les especificacions determinades en la Disposició Addicional Primera de la Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 20 d'octubre de 2004: - Superfície útil mínima 40 m<sup>2</sup>. - Mínim de façana a via pública o pati interior d'illa 3 m. - La superfície de cossos sortints tancats (tribunes, miradors...) no compta a efectes de la superfície mínima de les peces a les que estiguin annexionades.

#### **OBSERVACIONS :**

- En cas que es tracti d'una actuació en un edifici en règim de propietat horitzontal, s'ha de tenir en compte el que determina la legislació catalana en matèria de propietat horitzontal, "Llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals", dels articles 553-1 al 553- 59.
- En les actuacions integrals de rehabilitació o canvi d'ús globals s'estarà al que determinen els articles 176 i 178 de la "Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en matèria de rehabilitació d'edificis", aprovada el 14 de febrer de 2003.

Fig. 7.14 Còpia del document informatiu "Informació bàsica general per a consultes sobre canvi d'ús de locals a habitatges o divisions d'habitatges existents"

Com aquesta llicència de canvi d'ús de local a habitatge suposa un augment del número d'habitatges d'un edifici, caldrà demanar-la com a Llicència d'obres majors d'acord al tràmit que not veure a continuació

Cal entrar al Portal de Tràmits → [www.bcn.cat](http://www.bcn.cat) → "tràmits" → "consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres" i seguir les instruccions per la realització del Projecte Tècnic i la documentació a aportar.

Li mostrarà el següent: FULL INFORMATIU D'OBRES MAJORS

DADES APORTADES
<p>Les actuacions que resulten de les respostes completades al qüestionari de la vostra consulta són:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obres que comportin la creació de nous habitatges o canvi d'ús d'entitat a habitatge. - 1f-OMA</b></li> </ul> <p>Per tant, les obres indicades se sotmetran al règim de Llicència.</p> <p><b>Emplaçament:</b></p> <p><b>Ref. Cadastral:</b></p>

Segons l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres l'autorització de les seves obres es regula pel règim de:

#### LLICÈNCIA D'OBRES MAJORS

Abans d'iniciar les obres s'haurà de presentar la corresponent sol·licitud de llicència d'obres majors i obtenir-ne el seu atorgament.

L'expedient serà examinat pels serveis tècnics municipals que emetran informe i la resolució que s'acordi serà notificada a l'interessat.

Les obres hauran d'iniciar-se i de concloure's en el termini establert a la llicència; en cas contrari s'haurà de presentar una pròrroga abans d'esgotar el termini corresponent.

Quan l'actuació sigui en local destinat a una activitat concreta, l'eficàcia d'aquest document resta condicionada al compliment d'una de les condicions següents:

- Si l'activitat requereix llicència prèvia: Que la tingui concedida amb un projecte aprovat que ja les contempli o que no puguin qualificar-se de canvi substancial ni increment d'aforament.
- Si l'activitat no requereix llicència prèvia: Que el seu titular presenti, en acabar les obres, l'oportú Comunicat d'activitats. El titular no podrà reclamar a l'Ajuntament si feles les obres resulta no autoritzable o admissible l'activitat.

En cas de presentar la sol·licitud la documentació que s'haurà d'aportar serà:

- Guia per a la tramitació d'obres del tipus: 1f-OMA

Fig. 7.15 Còpia del document informatiu "Consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres al web [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)"

**-Com puc saber l'ús últim autoritzat que té un local?***(Desenvolupat als punts 1.3.Règim urbanístic del sòl i al 5.9. ORPIMO)*

Per saber quina és l'última llicència que s'ha demanat a local, ha de presentar una instància al districte corresponent preguntant-ho per escrit.

A la documentació adjunta pot veure la relació de districtes amb l'adreça.

**RELACIÓ DE DISTRICTES**

Consultes a serveis tècnics mitjançant CITA PRÈVIA a:

[www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)

Cerca: cita prèvia Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme

o al 010

**DISTRICTE I**

Ciutat Vella  
pl. Bonsuccés, 1  
Serveis Tècnics  
c. Ramelleres, 17

**DISTRICTE VI**

Gràcia  
pl. Vila de Gràcia, 2  
Serveis Tècnics  
c. Francesc Giner, 46

**DISTRICTE II**

L'Eixample  
c. Aragó, 311  
Serveis Tècnics  
c. Aragó, 311

**DISTRICTE VII**

Horta- Guinardó  
rda. Guinardó, 49  
Serveis Tècnics  
c. Lepant, 387

**DISTRICTE III**

Sants-Montjuïc  
c. Creu Coberta, 104  
Serveis Tècnics  
c. Creu Coberta, 104

**DISTRICTE VIII**

Nou Barris  
c. Dr. Pi i Molist, 133  
Serveis Tècnics  
c. Dr. Pi i Molist, 133

**DISTRICTE IV**

Les Corts  
pl. Comas, 18  
Serveis Tècnics  
c. Gandesa, 10, 1r A

**DISTRICTE IX**

Sant Andreu  
pl. Orfila, 1  
Serveis Tècnics  
c. Segadors, 2

**DISTRICTE V**

Sarrià-Sant Gervasi  
pl. Consell de la Vila, 7  
Serveis Tècnics  
c. Angli, 31

**DISTRICTE X**

Sant Martí  
pl. Valentí Almirall, 1  
Serveis Tècnics  
pl. Valentí Almirall, 1

Fig. 7.16 Còpia del document informatiu "Relació de districtes"



### -Tinc un local, quines activitats hi puc posar?

(Desenvolupat als punts 1.3.Règim urbanístic del sòl, al 5.5 NNUU i al 5.9. ORPIMO)

Pot consultar el tràmit " Informació dels permisos per iniciar una activitat o una instal·lació "

Entri en [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits) i cerqui el tràmit "Informació dels permisos per iniciar una activitat o una instal·lació" que li permet *consultar la informació* sobre el tipus de permís que exigeix l'Ajuntament de Barcelona per iniciar una activitat o una instal·lació a la ciutat.



Fig. 7.17 Pantalla "www.bcn.cat/tramits"

### -Tinc una finca en un interior d'illa però no dóna a vial, puc fer hi obres?

(Desenvolupat als punts 1.3.Règim urbanístic del sòl, al 5.5 NNUU i al 5.9. ORPIMO)

Les finques situades a l'interior d'illa però que no donin a vial reconegut per planejament no tenen la condició de solar i no s'hi poden fer obres d'augment de volum (més sostre) ni canvis d'usos (si no és habitatge no s'hi podria fer el canvi d'ús a habitatge)



-Com puc aconseguir la fitxa de catàleg de patrimoni?*(Desenvolupat als punts 2.3.1El catàleg de béns que cal protegir i al 5.7. PEPPA)*

A la documentació adjunta pot veure els punts 1, 2 i 4.

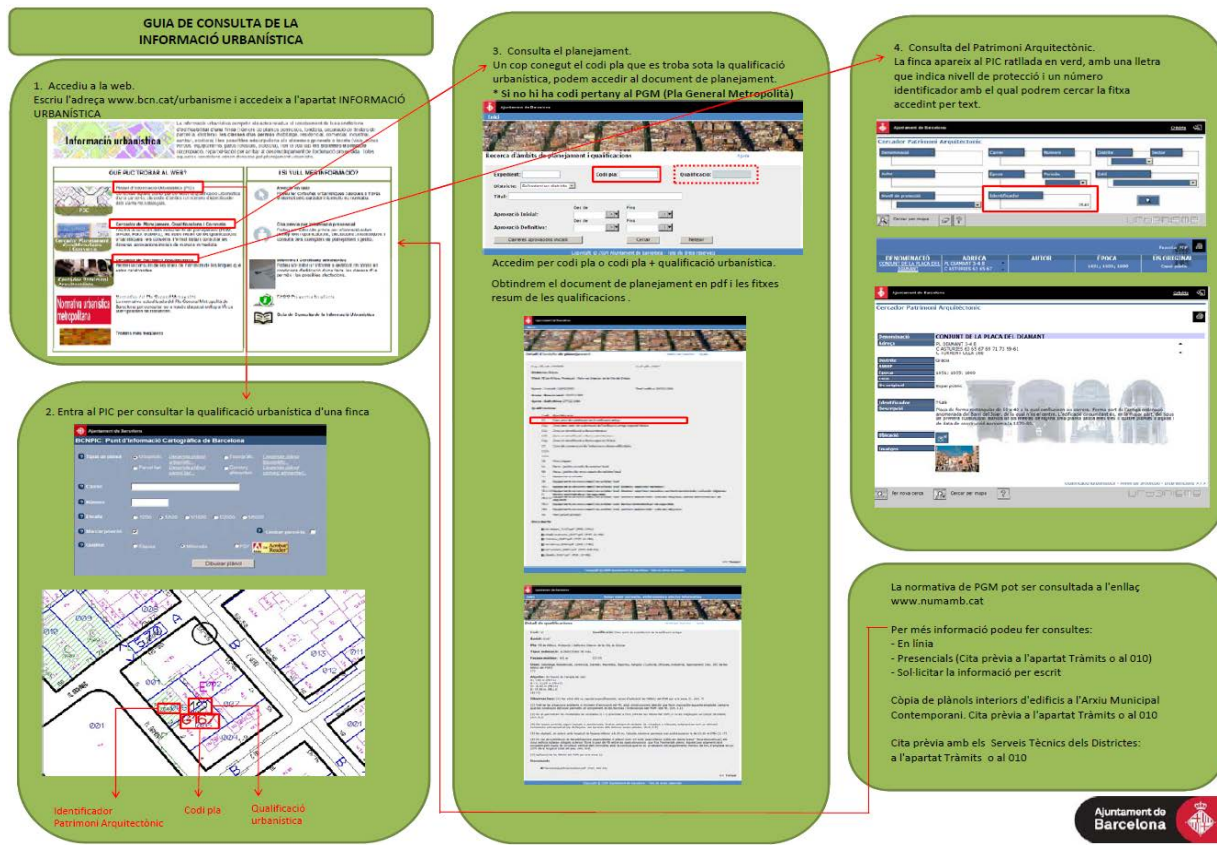


Fig. 7.19 Tríptic "Guia de consulta de la informació urbanística"

-Totes les finques de l'Eixample estan protegides de patrimoni?*(Desenvolupat als punts 2.3.1El catàleg de béns que cal protegir i al 5.7. PEPPA)*

Molts edificis de l'Eixample no estan catalogats individualment però es troben dins el Sector de conservació de l'Eixample o el Conjunt especial de l'Eixample Cerdà que determina l'Ordenança de Rehabilitació i Millora de l'Eixample.

Les llicències que es demanin en els edificis que estiguin catalogats de nivell A, B, C, D o es trobin dins un sector o conjunt de protecció del patrimoni han de fer un informe previ de patrimoni. Igualment, determinades obres passen a considerar-les com obres majors.



-Totes les finques de Ciutat Vella estan protegides de patrimoni?

*(Desenvolupat als punts 2.3.1 El catàleg de béns que cal protegir i al 5.7. PEPPA)*

El Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg en l'àmbit del districte de Ciutat Vella atorga a tot el Districte el nivell de protecció D per la qual cosa totes les finques que no estiguin catalogades individualment de nivell A, B o C, estan catalogades de nivell D.

Les llicències que es demanin en els edificis que estiguin catalogats de nivell A, B, C, D o es trobin dins un sector o conjunt de protecció del patrimoni han de fer un informe previ de patrimoni. Igualment, determinades obres passen a considerar-les com obres majors.

## GESTIÓ URBANÍSTICA

### -Com puc saber quan m'expropiaran?

*(Desenvolupat al punt 2.5.El règim de fora d'ordenació)*

Les finques que són susceptibles de ser expropiades i les actuacions que depenen d'un districte estan recollides en un document que s'anomena "Pla d'actuació del districte" (PAD).

Pot consultar el "Pla d'actuació del districte" (PAD) entrant a [www.bcn.cat](http://www.bcn.cat), després triï el seu districte i a l'apartat Documents estratègics del districte trobarà el PAD.

Només es fan les expropiacions recollides al Pla d'Actuació del Districte (PAD). Aquest document es renova cada quatre anys.

### -Què vol dir que una finca està afectada urbanísticament?

*(Desenvolupat als punts 2.5.El règim de fora d'ordenació i al 5.5.4 Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà)*

Són aquelles finques que arran de la revisió i la modificació dels instruments de planejament deixen al territori una sèrie de construccions, instal·lacions i usos de caràcter preexistent que per les seves característiques queden en situació de *fora d'ordenació* per estar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

## PROCEDIMENT I TRAMITACIÓ

### -Vull fer obres a casa meua, com puc saber quin permís he de demanar?

(Desenvolupat als punts 1.3.Règim urbanístic del sòl, al 5.5 NNUU i al 5.9. ORPIMO)

Pot consultar el tràmit "Consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres "

Entri en [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits) i cerqui el tràmit "Consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres" que li permet conèixer el tipus de permís d'obres que cal demanar en funció del lloc on es vulgui fer l'obra i de la classe de treballs que s'hagin de realitzar i, també permet aconseguir la documentació necessària per a poder presentar la vostra sol·licitud del permís.

**Ajuntament de Barcelona** Castellano

**oficina virtual** **Tot+fàcil**

**Empreses** **Ciutadans** Cercador de tràmits

**Zhang** "He de justificar que estic empadronat a Barcelona. M'acabo de fer un **volant de residència**."

**Tràmits més consultats**

- > [Canvi de domicili al Padró municipal d'habitants](#)
- > [Pagament de tributs municipals, preus públics i multes amb targeta bancària o amb càrrec al compte b...](#)
- [Veure tots els tràmits >](#)

**Tràmits per temes**

- > [Edificis, habitatges i locals](#)
- > [Família](#)
- > [Padró d'habitants: residència i convivència](#)
- [Veure tots els temes >](#)

**Tràmits per fets vitals**

- > [Viure en parella](#)
- > [Assistència sanitària](#)
- > [Estudiar o formar-me](#)
- [Veure tots els fets vitals >](#)

**Destaquem**

**Programa de Benvinguda a Barcelona**  
S'activa en inscriure's al padró d'habitants de Barcelona, presentant un ventall de tràmits i serveis que ofereix la ciutat als seus residents. S'hi pot trobar tant

**Si tens cita, tens prioritat**  
Si voleu tramitar a les oficines d'atenció ciutadana les altes i canvis de domicili al padró d'habitants de Barcelona, podeu demanar cita al [web de tràmits](#)

**Tramitació telemàtica de permisos d'obres**  
L'Ajuntament de Barcelona, posa en marxa nous tràmits que permeten gestionar, de forma totalment telemàtica, les vostres sol·licituds de permisos d'obra, així com fer

**La Carpeta del Ciutadà**

Vols realitzar tràmits d'una manera àgil i amb accés a les teves dades fiscals i del Padró?

- > [Accedir a La Carpeta del Ciutadà](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

**La Carpeta del Professional**

Ets un professional de la gestió? Vols realitzar tràmits en representació d'un client?

- > [Accedir a la Carpeta del Professional](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

Fig. 7.20 Pantalla "www.bcn.cat/tramits"

-Què necessito per obtenir un certificat d'innecessarietat o de legalitat?

-Què necessito per demanar una llicència de divisió horitzontal?

*(Desenvolupat als punts 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà i al 3. La intervenció urbanística)*

A la documentació adjunta pot veure les diferents opcions amb indicacions la documentació que cal aportar.

#### **CERTIFICAT DE LEGALITAT**

-Documents a aportar:

- Llicència d'obres major de l'immoble.

#### **CERTIFICAT D'INNECESSARIETAT**

**De divisió horitzontal:** (Art. 187.2.r del TRLUC i 238 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Quan existeix una llicència antiga que empara el mateix número i ús d'entitats a dividir.

-Documents a aportar:

- Llicència de construcció (antiga) de l'immoble i altres llicències posteriors, en cas que n'hi hagi.
- Certificat del Registre (NO NOTA SIMPLE), amb declaració d'obra nova (si no n'hi ha, amb el que consti).
- Escriptura proforma (esborrany) de la divisió horitzontal, feta per notari.

**De parcel·lació:** (Art. 241 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Quan es fa segregació i agrupació alhora i supòsits regulats a l'art. 243 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

-Documents a aportar:

- Projecte de parcel·lació (2 jocs) SIGNAT per tècnic competent i amb N° DE COL·LEGIAT.
- Certificat del Registre de la Propietat de les parcel·les objecte de l'operació urbanística.

#### **LLICÈNCIA**

**De divisió horitzontal:**

-Quan NO existeix llicència antiga o la llicència antiga no empara el mateix número d'entitats que es volen dividir.

-Documents a aportar:

- Documentació que demostrï l'ús d'habitatge amb anterioritat a l'any 84. (Contracte de lloguer anterior al 84, ...)
- Aixecament de plànols SIGNAT i amb N° DE COL·LEGIAT. (2 jocs, 3 jocs a Ciutat Vella)
- Escriptura proforma de les entitats objecte de la divisió horitzontal, feta pel notari.
- Certificat del Registre, amb declaració d'obra nova o el que hi hagi.
- Certificat tècnic SIGNAT i amb N° DE COL·LEGIAT conforme els habitatges compleixen amb els criteris que determina el Decret d'habitabilitat pels habitatges de segona ocupació.

**De parcel·lació:** (Art. 241 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Documents a aportar:

- Projecte de parcel·lació SIGNAT i amb N° DE COL·LEGIAT (2 jocs).
- Certificat Registral de les finques objecte de l'operació.

#### **AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES:**

-No cal llicència, és una operació privada civil davant notari i després inscripció al registre de la propietat. Ho fa directament el notari.

Fig. 7.21 Còpia del document informatiu "Certificats i llicències"

-Vull saber si una finca té cap expedient sancionador, com ho trobo?

*(Desenvolupat als punts 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà i al 4. La protecció de la legalitat urbanística)*

Per saber si una finca té cap expedient de protecció de la legalitat urbanística, cal anar al seu districte i demanar-ho per escrit.

A la documentació adjunta pot veure la relació de districtes amb l'adreça.

**RELACIÓ DE DISTRICTES**

Consultes a serveis tècnics mitjançant CITA PRÈVIA a:

[www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)

Cerca: cita prèvia Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme

o al 010

**DISTRICTE I**

Ciutat Vella  
pl. Bonsuccés, 1  
Serveis Tècnics  
c. Ramelleres, 17

**DISTRICTE VI**

Gràcia  
pl. Vila de Gràcia, 2  
Serveis Tècnics  
c. Francesc Giner, 46

**DISTRICTE II**

L'Eixample  
c. Aragó, 311  
Serveis Tècnics  
c. Aragó, 311

**DISTRICTE VII**

Horta- Guinardó  
rda. Guinardó, 49  
Serveis Tècnics  
c. Lepant, 387

**DISTRICTE III**

Sants-Montjuïc  
c. Creu Coberta, 104  
Serveis Tècnics  
c. Creu Coberta, 104

**DISTRICTE VIII**

Nou Barris  
c. Dr. Pi i Molist, 133  
Serveis Tècnics  
c. Dr. Pi i Molist, 133

**DISTRICTE IV**

Les Corts  
pl. Comas, 18  
Serveis Tècnics  
c. Gandesa, 10, 1r A

**DISTRICTE IX**

Sant Andreu  
pl. Orfila, 1  
Serveis Tècnics  
c. Segadors, 2

**DISTRICTE V**

Sarrià-Sant Gervasi  
pl. Consell de la Vila, 7  
Serveis Tècnics  
c. Angli, 31

**DISTRICTE X**

Sant Martí  
pl. Valentí Almirall, 1  
Serveis Tècnics  
pl. Valentí Almirall, 1

Fig 7.22 Còpia del document informatiu "Relació de districtes"



## 8. Conclusions i objectius que es pretenen

Els drets i deures marcats pel Text Refós de la Llei de Sòl (TRLS) i el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) obliguen als propietaris d'un bé immoble a realitzar gestions urbanístiques per tal de la autorització administrativa de l'actuació que es pretén.

Es detecta que el ciutadà troba moltes dificultats en interpretar la informació urbanística, i saber quins passos han de seguir per fer els diferents tràmits urbanístics. I es queixa d'haver de fer moltes gestions intermèdies per diferents departaments fins arribar a la resolució, sense saber com resoldre o on rebre la informació dels diferents temes urbanístics més habituals.

La dispersió normativa i la complexitat del tema genera en el ciutadà no expert una sensació de frustració en haver de voltar per l'administració fins que arriben a fer ràpidament els tràmits més comuns i tenir informació actualitzada de la situació urbanística del seu bé.

Per tot plegat, amb l'elaboració de les FAQs aquest TFG té per objectiu facilitar la relació del ciutadà de Barcelona amb l'Ajuntament en aquells temes urbanístics més comuns i freqüents.

### **Objectiu principal del projecte**

Aquest TFG ha elaborat un document de FAQs d'acord a les preguntes i tràmits més repetits per l'usuari habitual de les oficines d'atenció d'informació urbanística. Al present document s'ha estudiat la legislació vigent urbanística i quadre normatiu concordant que recolza tant les actuals FAQs con les futures que en pugin sortir.

El document de FAQs s'anirà actualitzant i incrementant segons les necessitats canviants amb el contingut tècnic i jurídic aquí assolit que serveix de base legal.





## Normativa

- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (TRLRS) i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i Decret llei 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del TRLUC.
- Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de regim local de Catalunya.
- Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics.
- Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la llei sobre el lliure accés a les activitats de servei i el seu exercici.
- Pla General Metropolità, aprovat el 14 de juliol de 1976 i planejament derivat del municipi de Barcelona.
- Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres, Acord del Consell Plenari de 25 de febrer de 2011.
- Decret 179/1995, de 13 juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis (ROAS) dels ens locals.
- Llei 22/1998, de 30 de desembre, pel qual s'aprova la Carta Municipal de Barcelona (CMB).

## Agraïments

Als meus companys de Departament, a la meua cap, a la meua família i a la meua tutora, Yolanda Larrubia García, que ha demostrat gran professionalitat i dedicació en tot el procés de l'elaboració d'aquest TFG.





Escola Politècnica Superior  
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

## **CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ PROJECTE FINAL DE GRAU**

**ELABORACIÓ D'UNES PREGUNTES FREQUENTS PEL DEPARTAMENT  
D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

## **ANNEXES:**

**Projectista:** Raúl Crespo Jiménez

**Directora:** Yolanda Larrubia García

**Convocatòria:** Quadrimestre de primavera 2013





Escola Politècnica Superior  
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

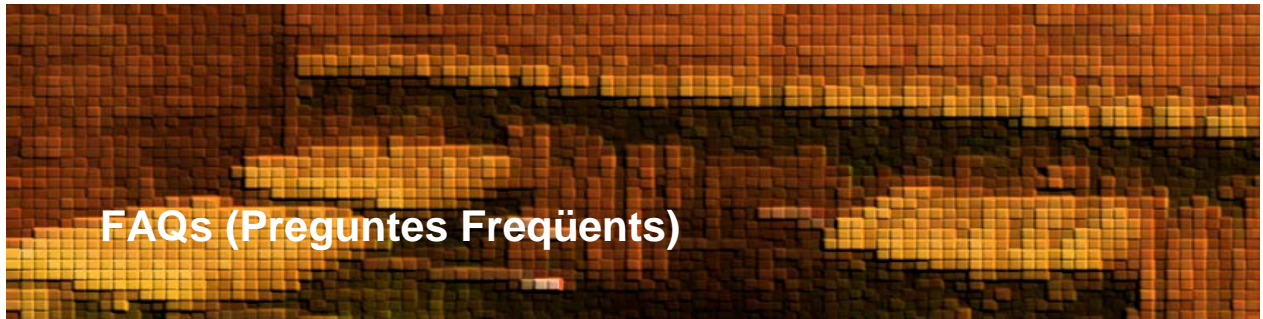
**CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ  
PROJECTE FINAL DE GRAU**

**ELABORACIÓ D'UNES PREGUNTES FREQUENTS PEL DEPARTAMENT  
D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

**ANNEX I:  
DOCUMENT FINAL DE FAQs I  
DOCUMENTACIÓ ADJUNTA**







## FAQs (Preguntes Freqüents)

### ÍNDEX

- <u>Quina informació urbanística puc aconseguir per Internet, com la puc consultar?</u> .....	2
- <u>Necessito parlar amb un tècnic, com puc demanar cita?</u> .....	2
- <u>Vull plànols de casa meva, com els puc aconseguir?</u> .....	4
- <u>Vull consultar plànols històrics per una feina de recerca, com els puc aconseguir?</u> .....	5
- <u>Necessito saber qui és el propietari d'un pis, on ho puc consultar?</u> .....	7
- <u>Puc canviar el meu local en habitatge?</u> .....	8
- <u>Com puc saber l'ús últim autoritzat que té un local?</u> .....	10
- <u>Tinc un local, quines activitats hi puc posar?</u> .....	11
- <u>Tinc una finca en un interior d'illa però no dona a vial, puc fer hi obres?</u> .....	11
- <u>Com puc consultar el planejament que aplica a casa meva?</u> .....	12
- <u>Quines limitacions tinc si la meva finca està catalogada?</u> .....	12
- <u>Com puc aconseguir la fitxa de catàleg de patrimoni?</u> .....	13
- <u>Totes les finques de l'Eixample estan protegides de patrimoni?</u> .....	13
- <u>Totes les finques de Ciutat Vella estan protegides de patrimoni?</u> .....	13
- <u>Com puc saber quan m'expropiaran?</u> .....	14
- <u>Què vol dir que una finca està afectada urbanísticament?</u> .....	14
- <u>Vull fer obres a casa meva, com puc saber quin permís he de demanar?</u> .....	15
- <u>Què necessito per demanar una llicència de divisió horitzontal?</u> .....	16
- <u>Què necessito per obtenir un certificat d'innecessarietat o de legalitat?</u> .....	16
- <u>Vull saber si una finca té cap expedient sancionador, com ho trobo?</u> .....	17

## -Quina informació urbanística puc aconseguir per Internet, com la puc consultar?

Al nostre web trobarà tota la informació urbanística que necessiti: podrà veure el plànol actualitzat de la seva parcel·la al plànol del Punt d'Informació Cartogràfica (PIC), podrà accedir a la consulta del planejament, tant el general del PGM (Pla General Metropolità) com el derivat i podrà consultar les fitxes de patrimoni de les finques catalogades.

A la documentació adjunta pot veure la manera de consultar tota la informació urbanística des d'Internet.

**GUIA DE CONSULTA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

1. Accediu a la web. Escriu l'adreça [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i accediu a l'apartat **INFORMACIÓ URBANÍSTICA**.

3. Consulta el planejament. Un cop conegut el codi pla que es troba sota la qualificació urbanística, podem accedir al document de planejament. \* Si no hi ha codi pertany al PGM (Pla General Metropolità).

Accedim per codi pla o codi pla + qualificació urbanística. Obtenim el document de planejament en pdf i les fitxes resum de les qualificacions.

4. Consulta del Patrimoni Arquitectònic. La finca apareix al PIC ratllada en verd, amb una lletra que indica nivell de protecció i un número identificador amb el qual podem cercar la fitxa accedint per text.

2. Entra al PIC per consultar la qualificació urbanística d'una finca

La normativa de PGM pot ser consultada a l'enllaç [www.numamb.cat](http://www.numamb.cat)

Per més informació podeu fer consultes:

- En línia
- Presencials (Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010)
- Sol·licitar la informació per escrit

Còpia de plànols interiors d'edificis a l'Arxiu Municipal Contemporani. Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010

Cita prèvia amb els Serveis Tècnics dels Districtes: a l'apartat Tràmits o al 010

## -Necessito parlar amb un tècnic, com puc demanar cita?

Si necessita parlar amb un tècnic de llicències del districte o del departament de llicències d'Urbanisme de l'àrea d'Habitat Urbà, el tràmit seria "Cita prèvia amb el Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme" que li permet demanar dia i hora per ser atès pels tècnics del Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme per a consultes referents a llicències d'activitat, d'obres, d'ocupació de la via pública o de publicitat al carrer i als terrats.

Si, pel contrari, necessita informació urbanística pot demanar cita amb un tècnic d'Informació Urbanística al web [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i després "cita prèvia" o trucant al 010.

Castellano

# Urbanisme

Tràmits Ordenances municipals Exposició Pública Urbanisme en xifres Perfil del contractant

**Infraestructures**

**Obres**

**Informació urbanística**

**Implicació Ciutadana**

**Divulgació**

**Consell Consultiu**

## L'Ajuntament publica les bases del concurs per al Projecte Urbà de l'Espai Lliure de la Plaça de les Glòries

L'Ajuntament de Barcelona, a través de BIMSA, publica les bases del Concurs de Projectes Restringit per al Projecte Urbà de l'Espai Lliure de la Plaça de les Glòries Catalanes, que té per objectiu recuperar el caràcter central que Certà havia projectat per a la plaça, ordenar els nous equipaments previstos en l'àmbit, generar un gran espai obert de 13 hectàrees i acabar amb el caràcter de nus viari que ha tingut fins ara, al ser el punt de confluença de les tres avingudes principals de la ciutat: la Gran Via, l'avinguda Diagonal i l'avinguda Meridiana.

La convocatòria del concurs coincideix amb l'inici de la transformació de la Plaça de les Glòries, amb l'enderroc de l'any 11a previst per a finals d'aquest any i l'entrada en funcionament d'equipaments de ciutat, com el DIHUB i el Mercat dels Encants. Els criteris del concurs són coherents i respectuosos amb el Compromís de Glòries del 2007 i el planejament vigent i són fruit del treball conjunt que s'ha fet els darrers mesos amb tots els grups polítics del consistori i representants dels veïns, incorporant les seves principals demandes i reivindicacions. El text també té en compte el posicionament del Consell Consultiu d'Hàbitat Urbà i el COAC.

[Més informació](#)

### Jornada ciutadana de debat Transformació Eix Pere IV

En aquest apartat podeu trobar tots els tràmits de temàtica urbanística que l'Ajuntament posa al vostre abast al portal de tràmits per tal de poder dur a terme les vostres gestions mitjançant la xarxa.

[Tràmits en línia](#)

### CITA PRÈVIA Planejament, Qualificacions i Afectacions

Des del passat 25 de juny, portal de fer consultes presencialment sobre planejament, qualificacions i afectacions urbanístiques cal que demaneu cita prèvia mitjançant l'aplicatiu específic del portal de tràmits.

[Sol·liciteu Cita Prèvia](#)

### Modificació del Pla Especial d'Usos de Ciutat Vella

El Pla BUIITS (Buits Urbans amb Implicació Territorial i Social) és un programa que posa diversos emplaçaments de la ciutat de Barcelona a l'abast de les entitats ciutadanes.

[Pla BUIITS](#)

### Actualitat

#### S'incien les obres per recuperar la Torre del Baró

**Obres.** Han començat els treballs per refer els marcs d'obra de façana del coronament d'aquest edifici catalogat, que es vol recuperar i fer servir com a mirador.

#### Adéu a la grua de Sanllehy

**Hàbitat Urbà.** És el primer pas per començar la urbanització de la plaça, que estarà oberta al públic l'estiu del 2014.

[Video "Retirada de la grua de Sanllehy"](#)

#### Els veïns recuperaran la plaça de Sanllehy

**Ciutat.** La plaça es troba ara pràcticament tancada per les obres de l'RS, paralitzades des de fa dos anys. Una reunió entre veïns i comerciants i l'alcalde Xavier Trias desenllaça el problema i la plaça s'urbanitzarà el 2014.

#### Neix el nou barri de la Marina del Prat Vermell

**Urbanisme.** Durant els propers anys s'urbanitzaran un total de 80 hectàrees i es preveu que s'hi puguin allotjar fins a 30.000 persones. La renovació que s'està duent a terme permetrà fer compatible residència i activitat econòmica.

[Video "La Marina del Prat Vermell"](#)

[Actualitat](#)

### Video destacat

#### Barcelona, model de ciutat intel·ligent



La nova aplicació mòbil BCN Paisatge us convida a descobrir racons singulars i detalls curiosos de la nostra ciutat. Hi trobareu una selecció de parets mitgeres transformades, jardins verticals, poemes visuals, petits paisatges...

[App BCN Paisatge](#)

### Modificació del Pla Especial d'Usos de Ciutat Vella

El passat 24 d'abril, la Comissió de Govern va aprovar inicialment el Pla especial d'establiments de concurrència pública, hostaleria i altres activitats al Districte de Ciutat Vella.

[Informació Urbanística](#)

### Video destacat

#### Barcelona, model de ciutat intel·ligent





### -Vull plànols de casa meva, com els puc aconseguir?

Pot demanar els plànols i consultar la llicència d'una finca demanant cita amb l'Arxiu Municipal Contemporani. Aquesta petició de dia i hora serà exclusivament per a la consulta de documents que tractin sobre llicències d'obres, d'activitats industrials o comercials, i/o de actuacions urbanístiques en general.

Haurà d'entrar en [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits) i després cerqui "Cita amb l'Ajuntament de Barcelona", un cop allà seria l'opció de "Cita amb l'Arxiu Municipal Contemporani".

**Ajuntament de Barcelona** Castellano

**oficina virtual** **Tot+fàcil**

Empreses Ciutadans Cercador de tràmits

**Zhang** "He de justificar que estic empadronat a Barcelona. M'acabo de fer un **volant de residència**."

**Tràmits més consultats**

- > [Canvi de domicili al Padró municipal d'habitants](#)
- > [Pagament de tributs municipals, preus públics i multes amb targeta bancària o amb càrrec al compte b...](#)

[Veure tots els tràmits >](#)

**Tràmits per temes**

- > [Edificis, habitatges i locals](#)
- > [Família](#)
- > [Padró d'habitants: residència i convivència](#)

[Veure tots els temes >](#)

**Tràmits per fets vitals**

- > [Viure en parella](#)
- > [Assistència sanitària](#)
- > [Estudiar o formar-me](#)

[Veure tots els fets vitals >](#)

**La Carpeta del Ciutadà**

Vols realitzar tràmits d'una manera àgil i amb accés a les teves dades fiscals i del Padró?

- > [Accedir a La Carpeta del Ciutadà](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

**La Carpeta del Professional**

Ets un professional de la gestió? Vols realitzar tràmits en representació d'un client?

- > [Accedir a la Carpeta del Professional](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

**Destaquem**

**Programa de Benvenida a Barcelona**

S'activa en inscriure's al padró d'habitants de Barcelona, presentant un ventall de tràmits i serveis que ofereix la ciutat als seus residents. S'hi pot trobar tant

**Si tens cita, tens prioritat**

Si voleu tramitar a les oficines d'atenció ciutadana les altes i canvis de domicili al padró d'habitants de Barcelona, podeu demanar cita al [web de tràmits](#)

**Tramitació telemàtica de permisos d'obres**

L'Ajuntament de Barcelona, posa en marxa nous tràmits que permeten gestionar, de forma totalment telemàtica, les vostres sol·licituds de permisos d'obra, així com fer

Triï la selecció temàtica "Tema ARXIU CONTEMPORANI: CONSULTA GENERAL." i el subtema "URBANISME/OBRES"

Per facilitar la recerca dels documents que es necessiten consultar, caldrà que indiqui en l'apartat "Descripció de la consulta", les dades següents:

1. Adreça i número de la finca a consultar
2. Any construcció (si no se sap, es pot posar aproximat)
3. Adreces complementàries
4. Primer titular, propietari o promotor de l'obra
5. Altres dades d'interès

-Vull consultar plànols històrics per una feina de recerca, com els puc aconseguir?

Aquest tipus de recerques i consultes de plànols històrics s'han de fer a l'arxiu.

Pot contactar-los i demanar cita prèvia des del web [www.bcn.cat/arxiu](http://www.bcn.cat/arxiu) i després centres d'arxiu.

**Arxiu Municipal de Barcelona**

L'Arxiu Municipal de Barcelona atresora la documentació produïda pels òrgans de govern de la ciutat, des de la creació del règim municipal de Barcelona a mitjan del segle XIII fins a l'actualitat. A més, també és el dipositari de fons i col·leccions de procedència privada, que complementen i redescobren aspectes concrets i quotidians de la ciutat.

Tot aquest patrimoni documental es conserva, classifica, organitza i difon amb un doble objectiu. D'una banda, ajudar a una major transparència, eficàcia i eficiència de la pròpia administració municipal i, de l'altra, garantir el dret d'accés als documents a tots els ciutadans i alhora promoure el coneixement de la història de Barcelona i els seus barris.

**Actualitat**

**Els arxivers i arxiveres de Catalunya treballen per l'endemà de la independència**

Demà passat, dia 23 de maig, comença el XIV Congrés d'Arxivística de Catalunya sobre Arxius, Identitat i Estat.

**JORNADAS: Alimentar Barcelona. Els temps medievals i moderns**

23 i 24 de maig de 2013

**EXPOSICIÓ: Barcelona en postguerra, 1939-1945. La cultura oficial de la Barcelona franquista**

Els plànols més antics (històrics) es troben a la seva disposició a l'arxiu històric i els més recents a l'arxiu contemporani.

El web de l'arxiu històric és <http://w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuHistoric> des d'allà pot demanar cita prèvia i donar la informació dels plànols que vol consultar.



El web de l'arxiu contemporani és [w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuContemporani](http://w110.bcn.cat/portal/site/ArxiuContemporani) des d'allà pot demanar cita prèvia i donar la informació dels plànols que vol consultar.


Ajuntament de Barcelona

Castellano

arxiu

municipal

Contemporani

Ajuntament de Barcelona

Arxiu Municipal

Centres d'arxiu

Contacta'ns

Arxiu Municipal en xifres

Presentació

On estem?

- Seu
- Secció Arxiu Intermedi
- Secció de Publicació

Fons i col·leccions

Fons municipal contemporani

Fons institucionals

Serveis

Consulta

Reprografia

Altres serveis

Exposicions

Recursos

Aprendre amb l'arxiu

Preguntes més freqüents

Enllaços d'interès

Arxiu Contemporani de Barcelona

L'Arxiu Municipal Contemporani de Barcelona (AMCB) és el centre responsable de l'ingrés, custòdia, tractament i difusió de la documentació produïda i rebuda pels òrgans de govern i administració de la ciutat de Barcelona des del primer terç del segle XIX fins a l'actualitat. Aïd mateix, també desenvolupa les mateixes funcions pel que fa a altres fons documentals institucionals del mateix període que es consideren d'interès per a la història de la ciutat de Barcelona.

Com arxiu contemporani de l'Ajuntament de Barcelona, dona servei a l'administració i també als investigadors, estudiosos i ciutadans, motivats pel gran interès que desperta la riquesa, extensió i utilitat dels fons documentals que gestiona, la qual cosa el configura com un dels centres d'arxiu més consultats i considerats de Catalunya.

com consultar

► Cal algun requisit per accedir a l'Arxiu?

► Cita previa



Document destacat

-Necessito saber qui és el propietari d'un pis, on ho puc consultar?

Us comuniquem que aquest departament no dóna informació de propietaris o dades d'una parcel·la. A la documentació adjunta pot veure l'adreça del Registre de la Propietat.

**RELACIÓ D'ENTITATS MUNICIPALS DE BCN**

**AJUNTAMENT DE BARCELONA**  
**www.bcn.cat**  
 Informació urbanística  
[www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme)  
 av. Diagonal, 230 2n  
**CITA PRÈVIA**  
[www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)

**FOCNESA**  
**Foment de Ciutat Vella**  
 c. Pintor Fortuny, 17-19  
 t. 933.435.455  
 f. 933.435.456

**IMU-BAGURSA**  
**Barcelona Gestió Urbanística**  
 c. Bolívia, 105  
 t. 932.914.600  
 f. 932.914.601

**BIMSA**  
**Barcelona d'Infraestructures Municipals, SA**  
 c. Bolívia, 105  
 t. 933.034.170  
 f. 933.033.962

**REGESA**  
**Rehabilitació i Gestió**  
 c. Tàpies, 4  
 t. 933.189.010

**ARXIU ADMINISTRATIU**  
 c. Bisbe Caçador, 4  
 t. 932.956.800  
**Cita prèvia**

**I. M. PAISATGE URBÀ I QUALITAT DE VIDA**  
 av. Drassanes, 6-8 20  
 t. 932.562.525  
 f. 934.123.492  
 Dill a div de 9 a 14 h.  
[impu@bcn.cat](mailto:impu@bcn.cat)

**CLABSA**  
**Clavegueram de Barcelona**  
 c. Acer, 16  
 t. 932.230.333  
 f. 932.230.233

**IMH HISENDA**  
[www.bcn.cat/hisennda](http://www.bcn.cat/hisennda)  
 Av. Litoral, 24-34  
 t. 010

**OFICINA DE L'HABITATGE**  
[www.bcn.cat/habitatge](http://www.bcn.cat/habitatge)  
 rbla. del Poblenou, 154  
 t. 010

**BCN INFORMACIÓ**  
 t. 010  
**De fora de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**  
 t. 807.317.010

**BARCELONA REGIONAL**  
 Ed. Zeta (Zona Franca)  
 c. 60, 25-27  
 t. 932.237.400

**BARCELONA ACTIVA**  
 c. Llacuna, 162  
 t. 934.019.777  
 f. 933.009.651

**BIBLIOTECA MUNICIPAL**  
 pl. Sant Jaume, 1  
 t. 934.027.468

**I. M. PARCS I JARDINS**  
 c. Tarragona, 173  
 t. 934.132.400  
 f. 934.132.424

**GERENCIA MEDI AMBIENT HABITAT URBÀ**  
 c. Torrent de l'Olla, 218-220  
 t. 932.914.149/7

**PATRIMONI MUNICIPAL**  
 Inventari i Informació  
 c. Avinyó, 7  
 t. 934.027.932

**PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**  
 c. Doctor Aiguader, 26-36  
 t. 932.918.500  
 f. 932.918.501

**BARCELONA DE SERVEIS MUNICIPALS, S.A.**  
 Gran Via Carles III, 85 bis  
 t. 934.092.020  
 f. 934.092.042

**RELACIÓ D'ALTRES ENTITATS****GENERALITAT DE CATALUNYA**

**GENERALITAT DE CATALUNYA (012)**  
**Centraleta General**  
 t. 902.416.000

**ARQUITECTURA I HABITATGE**  
 c. Aragó, 240-248  
 t. 932.147.000

**BORSA JOVE D'HABITATGE**  
 c. Calàbria, 147  
 t. 934.838.392

**INST. CARTOGRÀFIC**  
 pg. Santa Madrona, 45  
 t. 935.671.590  
 e. [cap@icc.cat](mailto:cap@icc.cat)  
 dill-dv 9-14 i 15-18  
 dill-dv 8:30-14:30 (1 juny-30 set)

**SECRETARIA GENERAL DE JOVENTUT**  
 c. Calàbria, 147  
 t. 934.838.384

**URBANISME**  
 av. Josep Tarradellas, 2-6  
 t. 934.958.000  
 Registre planejament urbanístic  
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>

**ALTRES ENTITATS**

**CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA**  
 via Laietana, 22  
 t. 933.192.878

**REGISTRE PROPIETAT**  
 c. Joan Miró, 19-21  
 t. 932.212.499  
 Df-Ds 9 a 14h i Df-Dv 15 a 17h

**COL·LEGI D'ARQUITECTES**  
 pl. Nova, 5  
 t. 933.015.000

**COL·LEGI D'APARELLADORS**  
 c. Bon Pastor, 5  
 t. 932.402.060

**AJUNTAMENT SANT ADRIÀ DEL BESÒS**  
[www.sant-adria.net](http://www.sant-adria.net)  
 pl. Vila, 12  
 t. 933.812.004

**AJUNTAMENT HOSPITALET**  
[www.f-h.cat](http://www.f-h.cat)  
 t. 934.029.400

**MINISTERIO DE FOMENTO a Barcelona**  
 c. Marquesa, 12  
 t. 933.047.830

**ADIF**  
**Administrador d'Infraestructures Ferroviàries d'Alta Velocitat**  
 Estació de Sants  
 t. 932.184.025

**FERROCARRIL METROPOLITÀ DE BARCELONA**  
 Servei Constr. i Obra Civil  
 c. 60, 21-23  
 t. 932.987.000

**CADASTRE**  
 trav. de Gràcia, 56-58  
 t. 933.662.200



### -Puc canviar el meu local en habitatge?

Per a saber si pot fer el canvi d'ús a habitatge ha de verificar els 5 punts que pot veure a la documentació adjunta, també hi trobarà informació sobre el tràmit "consulta prèvia a la realització de permisos d'obres".



#### **INFORMACIÓ BÀSICA GENERAL PER A CONSULTES SOBRE CANVI D'US DE LOCALS A HABITATGE O DIVISIONS D'HABITATGES EXISTENTS**

**PRIMER.-** Que la qualificació urbanística i el planejament vigent no impedeixin el canvi d'ús. Consultar al Departament d'Informació i Documentació.

**SEGON.-** Cal tramitar en qualsevol dels casos una llicència d'obres majors, mitjançant projecte signat per Tècnic (tramitació veure dors).

**TERCER.-** El projecte acreditarà:

1) la superfície construïda\*

2) el número d'habitatges que es determinava en el projecte original de l'edifici i en el seu cas els canvis posteriors a habitatge (consulteu el projecte originari a l'Arxiu Municipal Contemporani o de Districte segons la data de construcció de l'edifici)

i 3) després de dividir aquesta superfície computable per 80 m<sup>2</sup>. es justificarà que el número d'habitatges resultant no supera el màxim que resultaria d'aquesta divisió.

- Limitacions a zones 15 i 20a/8.

\* Superfície construïda: En les zones de casc antic i densificació urbana la superfície construïda es la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici; s'inclouen els patis de llums i ventilació i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi el cos principal de l'edificació, i els soterranis. En la resta de zones per al càlcul de la superfície construïda s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques del P.G.M. (art.180.2.3 Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 30 d'abril de 2004).

**QUART.-** En cas que es tracti d'implantació d'us d'habitatge en planta baixa, cal aplicar l'art. 225. 7 de les NNUU. del PGM, en la seva modificació per al terme municipal de Barcelona, ( de 13 gener 1999), aplicable al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. ("b. Quan alguna estància- menjador tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquet espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. c. Aquest espai en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6m. i una amplada mínima de 4,5m.")

**CINQUÈ.-** Compliment en tot cas de la normativa sobre habitabilitat vigent. DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC 6245 de 2 d'octubre de 2012), i amb les especificacions determinades en la Disposició Addicional Primera de la Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 20 d'octubre de 2004: - Superfície útil mínima 40 m<sup>2</sup>. - Mínim de façana a via pública o pati interior d'illa 3 m. - La superfície de cossos sortints tancats (tribunes, miradors...) no compta a efectes de la superfície mínima de les peces a les que estiguin annexionades.

#### **OBSERVACIONS :**

- En cas que es tracti d'una actuació en un edifici en règim de propietat horitzontal, s'ha de tenir en compte el que determina la legislació catalana en matèria de propietat horitzontal, "Llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals", dels articles 553-1 al 553- 59.
- En les actuacions integrals de rehabilitació o canvi d'ús globals s'estarà al que determinen els articles 176 i 178 de la "Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en matèria de rehabilitació d'edificis", aprovada el 14 de febrer de 2003.

Com aquesta llicència de canvi d'ús de local a habitatge suposa un augment del número d'habitatges d'un edifici, caldrà demanar-la com a Llicència d'obres majors d'acord al tràmit que

pot veure a continuació.

Cal entrar al Portal de Tràmits → [www.bcn.cat](http://www.bcn.cat) → "tràmits" → "consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres" i seguir les instruccions per la realització del Projecte Tècnic i la documentació a aportar.

Li mostrarà el següent: FULL INFORMATIU D'OBRES MAJORS

DADES APORTADES
<p>Les actuacions que resulten de les respostes completades al qüestionari de la vostra consulta són:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obres que comportin la creació de nous habitatges o canvi d'ús d'entitat a habitatge. - 1f-OMA</b></li> </ul> <p>Per tant, les obres indicades se sotmetran al règim de Llicència.</p> <p><b>Emplaçament:</b></p> <p><b>Ref. Cadastral:</b></p>

Segons l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres l'autorització de les seves obres es regula pel règim de:

#### LLICÈNCIA D'OBRES MAJORS

Abans d'iniciar les obres s'haurà de presentar la corresponent sol·licitud de llicència d'obres majors i obtenir-ne el seu atorgament.

L'expedient serà examinat pels serveis tècnics municipals que emetran informe i la resolució que s'acordi serà notificada a l'interessat.

Les obres hauran d'iniciar-se i de concloure's en el termini establert a la llicència; en cas contrari s'haurà de presentar una pròrroga abans d'esgotar el termini corresponent.

Quan l'actuació sigui en local destinat a una activitat concreta, l'eficàcia d'aquest document resta condicionada al compliment d'una de les condicions següents:

- Si l'activitat requereix llicència prèvia: Que la tingui concedida amb un projecte aprovat que ja les contempli o que no puguin qualificar-se de canvi substancial ni increment d'aforament.
- Si l'activitat no requereix llicència prèvia: Que el seu titular presenti, en acabar les obres, l'oportú Comunicat d'activitats. El titular no podrà reclamar a l'Ajuntament si fetes les obres resulta no autoritzable o admissible l'activitat.

En cas de presentar la sol·licitud la documentació que s'haurà d'aportar serà:

- Guia per a la tramitació d'obres del tipus: 1f-OMA

-Com puc saber l'ús últim autoritzat que té un local?

Per saber quina és l'última llicència que s'ha demanat a local, ha de presentar una instància al districte corresponent preguntant-ho per escrit.

A la documentació adjunta pot veure la relació de districtes amb l'adreça.

**RELACIÓ DE DISTRICTES**

Consultes a serveis tècnics mitjançant CITA PRÈVIA a:

**[www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)**

Cerca: cita prèvia Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme

o al 010

**DISTRICTE I**

Ciutat Vella  
pl. Bonsuccés, 1  
Serveis Tècnics  
c. Ramelleres, 17

**DISTRICTE VI**

Gràcia  
pl. Vila de Gràcia, 2  
Serveis Tècnics  
c. Francesc Giner, 46

**DISTRICTE II**

L'Eixample  
c. Aragó, 311  
Serveis Tècnics  
c. Aragó, 311

**DISTRICTE VII**

Horta- Guinardó  
rda. Guinardó, 49  
Serveis Tècnics  
c. Lepant, 387

**DISTRICTE III**

Sants-Montjuïc  
c. Creu Coberta, 104  
Serveis Tècnics  
c. Creu Coberta, 104

**DISTRICTE VIII**

Nou Barris  
c. Dr. Pi i Molist, 133  
Serveis Tècnics  
c. Dr. Pi i Molist, 133

**DISTRICTE IV**

Les Corts  
pl. Comas, 18  
Serveis Tècnics  
c. Gadesa, 10, 1r A

**DISTRICTE IX**

Sant Andreu  
pl. Orfila, 1  
Serveis Tècnics  
c. Segadors, 2

**DISTRICTE V**

Sarrià-Sant Gervasi  
pl. Consell de la Vila, 7  
Serveis Tècnics  
c. Anglí, 31

**DISTRICTE X**

Sant Martí  
pl. Valentí Almirall, 1  
Serveis Tècnics  
pl. Valentí Almirall, 1

### -Tinc un local, quines activitats hi puc posar?

Pot consultar el tràmit " Informació dels permisos per iniciar una activitat o una instal·lació "

Entri en [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits) i cerqui el tràmit "Informació dels permisos per iniciar una activitat o una instal·lació" que li permet *consultar la informació* sobre el tipus de permís que exigeix l'Ajuntament de Barcelona per iniciar una activitat o una instal·lació a la ciutat.

**Ajuntament de Barcelona** Castellano

**oficina virtual** **Tot+fàcil**

**Empreses** **Ciutadans** Cercador de tràmits

**Zhang** "He de justificar que estic empadronat a Barcelona. M'acabo de fer un **volant de residència**."

**Tràmits més consultats**

- > [Canvi de domicili al Padró municipal d'habitants](#)
- > [Pagament de tributs municipals, preus públics i multes amb targeta bancària o amb càrrec al compte b...](#)

[Veure tots els tràmits >](#)

**Tràmits per temes**

- > [Edificis, habitatges i locals](#)
- > [Família](#)
- > [Padró d'habitants: residència i convivència](#)

[Veure tots els temes >](#)

**Tràmits per fets vitals**

- > [Viure en parella](#)
- > [Assistència sanitària](#)
- > [Estudiar o formar-me](#)

[Veure tots els fets vitals >](#)

**Destaquem**

**Programa de Benvinguda a Barcelona**

S'activa en inscriure's al padró d'habitants de Barcelona, presentant un ventall de tràmits i serveis que ofereix la ciutat als seus residents. S'hi pot trobar tant

**Si tens cita, tens prioritat**

Si voleu tramitar a les oficines d'atenció ciutadana les altes i canvis de domicili al padró d'habitants de Barcelona, podeu demanar cita al [web de tràmits](#)

**Tramitació telemàtica de permisos d'obres**

L'Ajuntament de Barcelona, posa en marxa nous tràmits que permeten gestionar, de forma totalment telemàtica, les vostres sol·licituds de permisos d'obra, així com fer

**La Carpeta del Ciutadà**

Vols realitzar tràmits d'una manera àgil i amb accés a les teves dades fiscals i del Padró?

- > [Accedir a La Carpeta del Ciutadà](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

**La Carpeta del Professional**

Ets un professional de la gestió? Vols realitzar tràmits en representació d'un client?

- > [Accedir a la Carpeta del Professional](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

### -Tinc una finca en un interior d'illa però no dóna a vial, puc fer hi obres?

Les finques situades a l'interior d'illa però que no donin a vial reconegut per planejament no té la condició de solar i no s'hi poden fer obres d'augment de volum (més sostre) ni canvis d'usos (si no és habitatge no s'hi podria fer el canvi d'ús a habitatge)




### -Com puc consultar el planejament que aplica a casa meva?

Al nostre web trobarà tota la informació urbanística que aplica a casa seva: podrà veure el plànol actualitzat de la seva parcel·la al plànol del Punt d'Informació Cartogràfica (PIC), podrà accedir a la consulta del planejament, tant el general del PGM com el derivat i podrà consultar les fitxes de patrimoni de les finques catalogades.



A la documentació adjunta pot veure la manera de consultar tota la informació urbanística des d'Internet.

**GUIA DE CONSULTA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

**1. Accediu a la web.**  
Escriu l'adreça [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i accedeix a l'apartat **INFORMACIÓ URBANÍSTICA**




**2. Entra al PIC per consultar la qualificació urbanística d'una finca**

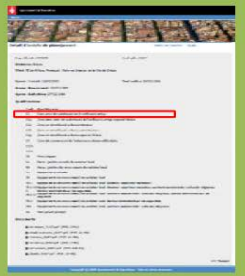



Identificador Patrimoni Arquitectònic      Codi pla      Qualificació urbanística



**3. Consulta el planejament.**  
Un cop conegut el codi pla que es troba sota la qualificació urbanística, podem accedir al document de planejament.  
**\* Si no hi ha codi pertany al PGM (Pla General Metropolità)**



Accedim per codi pla o codi pla + qualificació urbanística.  
Obtindrem el document de planejament en pdf i les fitxes resum de les qualificacions.



**4. Consulta del Patrimoni Arquitectònic.**  
La finca apareix al PIC ratllada en verd, amb una lletra que indica nivell de protecció i un número identificador amb el qual podem cercar la fitxa accedint per text.


La normativa de PGM pot ser consultada a l'enllaç [www.numamb.cat](http://www.numamb.cat)

Per més informació podeu fer consultes:

- En línia
- Presencials (Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010)
- Sol·licitar la informació per escrit

Còpia de plànols interiors d'edificis a l'Arxiu Municipal Contemporani. Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010

Cita prèvia amb els Serveis Tècnics dels Districtes: a l'apartat Tràmits o al 010




### -Quines limitacions tinc si la meua finca està catalogada?

Ha de consultar l'apartat "INTERVENCIIONS" de la fitxa de patrimoni.


### -Com puc aconseguir la fitxa de catàleg de patrimoni?

A la documentació adjunta pot veure els punts 1, 2 i 4.

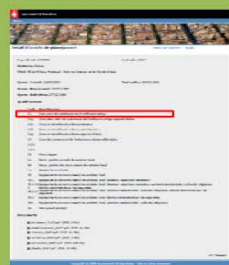
**1. Accediu a la web.**  
Escriu l'adreça [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i accedeix a l'apartat INFORMACIÓ URBANÍSTICA





**3. Consulta el planejament.**  
Un cop conegut el codi pla que es troba sota la qualificació urbanística, podem accedir al document de planejament.  
\* Si no hi ha codi pertany al PGM (Pla General Metropolità)



Accedim per codi pla o codi pla + qualificació urbanística.  
Obtindrem el document de planejament en pdf i les fitxes resum de les qualificacions.



**4. Consulta del Patrimoni Arquitectònic.**  
La finca apareix al PIC ratllada en verd, amb una lletra que indica nivell de protecció i un número identificador amb el qual podem cercar la fitxa accedint per text.

La normativa de PGM pot ser consultada a l'enllaç [www.numamb.cat](http://www.numamb.cat)



Per més informació podeu fer consultes:

- En línia
- Presencials (Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010)
- Sol·licitar la informació per escrit

Còpia de plànols interiors d'edificis a l'Arxiu Municipal Contemporani. Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010

Cita prèvia amb els Serveis Tècnics dels Districtes: a l'apartat Tràmits o al 010

**2. Entra al PIC per consultar la qualificació urbanística d'una finca**

Identificador Patrimoni Arquitectònic      Codi pla      Qualificació urbanística

### -Totes les finques de l'Eixample estan protegides de patrimoni?

Molts edificis de l'Eixample no estan catalogats individualment però es troben dins el Sector de conservació de l'Eixample o el Conjunt especial de l'Eixample Cerdà que determina l'Ordenança de Rehabilitació i Millora de l'Eixample.

Les llicències que es demanin en els edificis que estiguin catalogats de nivell A, B, C, D o es trobin dins un sector o conjunt de protecció del patrimoni han de fer un informe previ de patrimoni. Igualment, determinades obres passen a considerar-les com obres majors.

### -Totes les finques de Ciutat Vella estan protegides de patrimoni?

El Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg en l'àmbit del districte de Ciutat Vella atorga a tot el Districte el nivell de protecció D per la qual cosa totes les finques que no estiguin catalogades individualment de nivell A, B o C, estan catalogades de nivell D.

Les llicències que es demanin en els edificis que estiguin catalogats de nivell A, B, C, D o es trobin dins un sector o conjunt de protecció del patrimoni han de fer un informe previ de patrimoni. Igualment, determinades obres passen a considerar-les com obres majors.

-Com puc saber quan m'expropiaran?

Les finques que són susceptibles de ser expropiades i les actuacions que depenen d'un districte estan recollides en un document que s'anomena "Pla d'actuació del districte" (PAD).

Pot consultar el "Pla d'actuació del districte" (PAD) entrant a [www.bcn.cat](http://www.bcn.cat), després triï el seu districte i a l'apartat Documents estratègics del districte trobarà el PAD.

Només es fan les expropiacions recollides al Pla d'Actuació del Districte (PAD). Aquest document es renova cada quatre anys.

-Què vol dir que una finca està afectada urbanísticament?

Són aquelles finques que arran de la revisió i la modificació dels instruments de planejament deixen al territori una sèrie de construccions, instal·lacions i usos de caràcter preexistent que per les seves característiques queden en situació de *fora d'ordenació* per estar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

## -Vull fer obres a casa meua, com puc saber quin permís he de demanar?

Pot consultar el tràmit "Consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres "

Entri en [www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits) i cerqui el tràmit "Consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres" que li permet conèixer el tipus de permís d'obres que cal demanar en funció del lloc on es vulgui fer l'obra i de la classe de treballs que s'hagin de realitzar i, també permet aconseguir la documentació necessària per a poder presentar la vostra sol·licitud del permís.

Castellano

Empreses
Ciudadans
Cercador de tràmits

**Zhang**

"He de justificar que estic empadronat a Barcelona. M'acabo de fer un **volant de residència**."

**Tràmits més consultats**

- > [Canvi de domicili al Padró municipal d'habitants](#)
- > [Pagament de tributs municipals, preus públics i multes amb targeta bancària o amb càrrec al compte b...](#)

[Veure tots els tràmits >](#)

**Tràmits per temes**

- > [Edificis, habitatges i locals](#)
- > [Família](#)
- > [Padró d'habitants: residència i convivència](#)

[Veure tots els temes >](#)

**Tràmits per fets vitals**

- > [Viure en parella](#)
- > [Assistència sanitària](#)
- > [Estudiar o formar-me](#)

[Veure tots els fets vitals >](#)

**La Carpeta del Ciudadà**

Vols realitzar tràmits d'una manera àgil i amb accés a les teves dades fiscals i del Padró?

- > [Accedir a La Carpeta del Ciudadà](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

**La Carpeta del Professional**

Ets un professional de la gestió? Vols realitzar tràmits en representació d'un client?

- > [Accedir a la Carpeta del Professional](#)
- > [Què és i per a què serveix la carpeta?](#)

**Destaquem**

**[Programa de Benvinguda a Barcelona](#)**

S'activa en inscriure's al padró d'habitants de Barcelona, presentant un ventall de tràmits i serveis que ofereix la ciutat als seus residents. S'hi pot trobar tant

**[Si tens cita, tens prioritat](#)**

Si voleu tramitar a les oficines d'atenció ciutadana les altes i canvis de domicili al padró d'habitants de Barcelona, podeu demanar cita al [web de tràmits](#)

**[Tramitació telemàtica de permisos d'obres](#)**

L'Ajuntament de Barcelona, posa en marxa nous tràmits que permeten gestionar, de forma totalment telemàtica, les vostres sol·licituds de permisos d'obra, així com fer

-Què necessito per obtenir un certificat d'innecessarietat o de legalitat?

-Què necessito per demanar una llicència de divisió horitzontal?

A la documentació adjunta pot veure les diferents opcions amb indicacions la documentació que cal aportar.

#### CERTIFICAT DE LEGALITAT

-Documents a aportar:

- Llicència d'obres major de l'immoble.

#### CERTIFICAT D'INNECESSARIETAT

**De divisió horitzontal:** (Art. 187.2.r del TRLUC i 238 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Quan existeix una llicència antiga que empara el mateix número i ús d'entitats a dividir.

-Documents a aportar:

- Llicència de construcció (antiga) de l'immoble i altres llicències posteriors, en cas que n'hi hagi.
- Certificat del Registre (NO NOTA SIMPLE), amb declaració d'obra nova (si no n'hi ha, amb el que consti).
- Escriptura proforma (esborrany) de la divisió horitzontal, feta per notari.

**De parcel·lació:** (Art. 241 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Quan es fa segregació i agrupació ahora i supòsits regulats a l'art. 243 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

-Documents a aportar:

- Projecte de parcel·lació (2 jocs) SIGNAT per tècnic competent i amb N° DE COL·LEGIAT.
- Certificat del Registre de la Propietat de les parcel·les objecte de l'operació urbanística.

#### LLICÈNCIA

**De divisió horitzontal:**

-Quan NO existeix llicència antiga o la llicència antiga no empara el mateix número d'entitats que es volen dividir.

-Documents a aportar:

- Documentació que demostrï l'ús d'habitatge amb anterioritat a l'any 84. (Contracte de lloguer anterior al 84, ...)
- Aixecament de plànols SIGNAT i amb N° DE COL·LEGIAT. (2 jocs, 3 jocs a Ciutat Vella)
- Escriptura proforma de les entitats objecte de la divisió horitzontal, feta pel notari.
- Certificat del Registre, amb declaració d'obra nova o el que hi hagi.
- Certificat tècnic SIGNAT i amb N° DE COL·LEGIAT conforme els habitatges compleixen amb els criteris que determina el Decret d'habitabilitat pels habitatges de segona ocupació.

**De parcel·lació:** (Art. 241 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Documents a aportar:

- Projecte de parcel·lació SIGNAT i amb N° DE COL·LEGIAT (2 jocs).
- Certificat Registral de les finques objecte de l'operació.

#### AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES:

-No cal llicència, és una operació privada civil davant notari i després inscripció al registre de la propietat. Ho fa directament el notari.



-Vull saber si una finca té cap expedient sancionador, com ho trobo?

*(Desenvolupat als punts 0. Objectius i marc contextual de la relació Administració pública-ciutadà i al 4. La protecció de la legalitat urbanística)*

Per saber si una finca té cap expedient de protecció de la legalitat urbanística, cal anar al seu districte i demanar-ho per escrit.

A la documentació adjunta pot veure la relació de districtes amb l'adreça.

## **RELACIÓ DE DISTRICTES**

Consultes a serveis tècnics mitjançant CITA PRÈVIA a:

**[www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)**

Cerca: cita prèvia Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme

o al 010

### **DISTRICTE I**

Ciutat Vella  
pl. Bonsuccés, 1  
**Serveis Tècnics**  
c. Ramelleres, 17

### **DISTRICTE VI**

Gràcia  
pl. Vila de Gràcia, 2  
**Serveis Tècnics**  
c. Francesc Giner, 46

### **DISTRICTE II**

L'Eixample  
c. Aragó, 311  
**Serveis Tècnics**  
c. Aragó, 311

### **DISTRICTE VII**

Horta- Guinardó  
rda. Guinardó, 49  
**Serveis Tècnics**  
c. Lepant, 387

### **DISTRICTE III**

Sants-Montjuïc  
c. Creu Coberta, 104  
**Serveis Tècnics**  
c. Creu Coberta, 104

### **DISTRICTE VIII**

Nou Barris  
c. Dr. Pi i Molist, 133  
**Serveis Tècnics**  
c. Dr. Pi i Molist, 133

### **DISTRICTE IV**

Les Corts  
pl. Comas, 18  
**Serveis Tècnics**  
c. Gandesa, 10, 1r A

### **DISTRICTE IX**

Sant Andreu  
pl. Orfila, 1  
**Serveis Tècnics**  
c. Segadors, 2

### **DISTRICTE V**

Sarrià-Sant Gervasi  
pl. Consell de la Vila, 7  
**Serveis Tècnics**  
c. Angli, 31

### **DISTRICTE X**

Sant Martí  
pl. Valentí Almirall, 1  
**Serveis Tècnics**  
pl. Valenti Almirall, 1





## GUIA DE CONSULTA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### 1. Accediu a la web.

Escriu l'adreça [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i accedeix a l'apartat INFORMACIÓ URBANÍSTICA



### 2. Entra al PIC per consultar la qualificació urbanística d'una finca



Identificador  
Patrimoni Arquitectònic

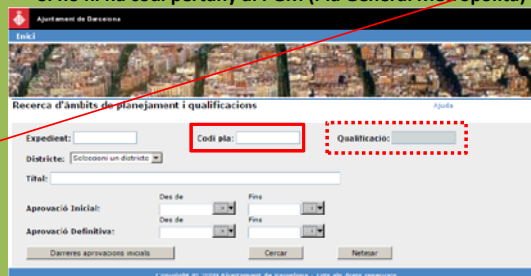
Codi pla

Qualificació  
urbanística

### 3. Consulta el planejament.

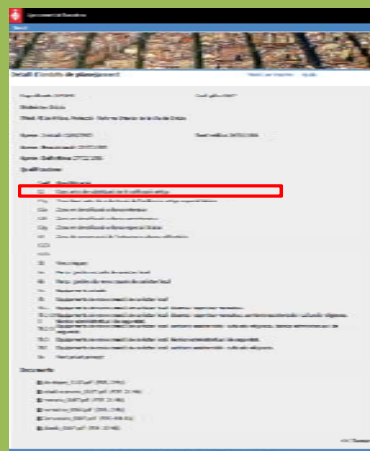
Un cop conegut el codi pla que es troba sota la qualificació urbanística, podem accedir al document de planejament.

**\* Si no hi ha codi pertany al PGM (Pla General Metropolità)**



Accedim per codi pla o codi pla + qualificació urbanística.

Obtindrem el document de planejament en pdf i les fitxes resum de les qualificacions.



### 4. Consulta del Patrimoni Arquitectònic.

La finca apareix al PIC ratllada en verd, amb una lletra que indica nivell de protecció i un número identificador amb el qual podem cercar la fitxa accedint per text.



DE NOMINACIÓ	ADREÇA	AUTOR	ÈPOCA	ÚS ORIGINAL
CONJUNT DE LA PLACA DEL DIAMANT	PL. DIAMANT 3-4-5 C. ACTUANTS 63 65 67 69 71 73 59-61 C. TORNANT 104 195		1851; 1855; 1880	Època pública



La normativa de PGM pot ser consultada a l'enllaç [www.numamb.cat](http://www.numamb.cat)

Per més informació podeu fer consultes:

- En línia
- Presencials (Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010)
- Sol·licitar la informació per escrit

Còpia de plànols interiors d'edificis a l'Arxiu Municipal Contemporani. Cita prèvia a l'apartat Tràmits o al 010

Cita prèvia amb els Serveis Tècnics dels Districtes: a l'apartat Tràmits o al 010

Ajuntament de  
Barcelona



## TRÀMITS MÉS FREQUENTS

Entri a [www.bcn.cat/urbanisme](http://www.bcn.cat/urbanisme) i accedeixi a tràmits



### Tràmits

En aquest apartat trobareu tots els tràmits de tipus urbanístic que l'Ajuntament posa al vostre abast al portal de tràmits per poder fer gestions per mitjà de la xarxa. No obstant això, alguns d'aquests tràmits i gestions, cal fer-los o finalitzar-los de manera presencial. Trobareu tota la informació necessària als enllaços.

#### [Tramitació telemàtica de llicències](#)

L'Ajuntament de Barcelona ha posat en marxa una nova forma de tramitació dels permisos d'obra que permetrà gestionar de forma totalment telemàtica les vostres sol·licituds. Això és possible gràcies al desplegament de l'expedient electrònic de Llicències d'Obra que redueix el temps de tramitació i estàvia en consum de paper. Amb aquest nou sistema es simplifica la sol·licitud i permet estalviar desplaçaments en fer-se tot el procés a través d'Internet.

#### [Tràmits d'altres llicències urbanístiques](#)

Mitjançant aquest apartat us podreu informar sobre les llicències urbanístiques que podreu tramitar a través del portal, exceptuant les llicències d'altres, que tenen el seu propi apartat.

#### [Tràmits d'informació urbanística](#)

Mitjançant aquest apartat us podreu informar de la situació urbanística d'una parcel·la, així com sol·licitar informes o certificats que recullin la realitat urbanística de la parcel·la.

### Tramitació telemàtica d'autoritzacions d'obra

L'Ajuntament de Barcelona ha posat en marxa una nova forma de tramitació de les autoritzacions d'obra que permetrà gestionar de forma totalment telemàtica les vostres sol·licituds. Això és possible gràcies al desplegament de l'expedient electrònic de Llicències d'Obra que redueix el temps de tramitació i estàvia en consum de paper. Amb aquest nou sistema es simplifica la sol·licitud i permet estalviar desplaçaments en fer-se tot el procés a través d'Internet.

Aquesta nova forma de tramitació inclou nous tràmits disponibles per a professionals i ciutadans, accessibles a través del [Portal de Tràmits](#).

Per començar a tramitar una autorització només heu de realitzar el tràmit de Consulta prèvia a través del [Portal de Tràmits](#), per a saber quin tipus de permís heu de sol·licitar.

Aquesta nova forma de tramitació evita desplaçaments, garantint la seguretat i la confidencialitat de les dades al incorporar l'ús del [certificat digital](#) per determinar tipus de permisos; podeu usar qualsevol dels [certificats de persona física o de persona jurídica](#) admesos pel Portal de Tràmits, on també podeu consultar informació al respecte.

#### Enllaços relacionats

[eProjectes BCN](#)

### Tràmits d'altres autoritzacions

En aquest apartat trobareu tots els tràmits de llicències urbanístiques que l'Ajuntament posa al vostre abast al portal de tràmits per poder fer gestions per mitjà de la xarxa. No obstant això, alguns d'aquests tràmits i gestions, cal fer-los de manera presencial. Trobareu tota la informació necessària als enllaços.

**Llicència i comunicat d'activitats:** Informació sobre el tipus de permís necessari per desenvolupar una activitat, i possibilitat d'imprimir la instància per a les activitats en règim de comunicació.

**Estat d'expedients de llicències d'activitats:** El tràmit permet consultar l'estat en què es troba un expedient de llicència d'activitats.

**Certificat de legalitat d'una construcció o habitatge:** Certificat necessari per demostrar la legalitat d'una construcció o habitatge a l'efecte d'obtenir la cèdula d'habilitat. Aquest certificat només recull que la construcció està emparada per una llicència.

**Llicència de parcel·lació urbanística:** Llicència que autoritza la divisió d'una parcel·la existent: un cop comprovat que compleix la normativa vigent.

**Llicència de divisió horitzontal:** Llicència per passar d'una divisió vertical a una divisió horitzontal en una finca. Propietat vertical vol dir que registralment tot l'edifici és un únic unitat. Propietat horitzontal significa que registralment l'edifici està dividit en habitatges i locals. Es necessita per vendre pisos o locals individualment.

**Certificat d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació o de divisió horitzontal:** Certificat que cal demanar, en alguns casos, quan es vol segregar propietats i no és necessari fer parcel·lació ni divisió horitzontal, per exemple fer una cessió de via a l'Ajuntament o agrupar les finques procedents d'una reparcel·lació. En cas de divisió horitzontal, si la divisió proposada ja estava inclosa a la llicència d'obres de construcció de l'edifici.

### Tràmits d'informació urbanística

Mitjançant aquest apartat podreu informar-vos de la situació urbanística d'una parcel·la, així com sol·licitar informes o certificats que recullin la realitat urbanística de la parcel·la.

**Consultes presencials qualificacions, afectacions i planejament:** Podreu consultar presencialment sobre qualificacions i afectacions. Podeu demanar informació sobre les condicions d'edificabilitat permises d'una finca: número de plantes, fondària, separació entre llinars, usos admissibles generals i afectacions urbanístiques (via, zona verda, equipaments, etc.).

A l'apartat Observacions de la consulta, indiqueu l'adreça de la finca i el detall de la vostra consulta. Per a més d'una finca cal que sol·liciteu hora per a cadascun dels emplaçaments.

**Informes i certificats de qualificació urbanística i plànols d'alineació:** Un informe o un certificat urbanístic és un document on consten les condicions i el volum edificable permès d'una finca (número de plantes permises, fondària, separació de llinars de parcel·la, etcètera), les classes d'ús permès (habitatge, residencial, comercial, industrial, sanitari, etcètera) i les possibles afectacions, regulacions o ordenacions urbanístiques.

L'informe té validesa a títol informatiu, el signa un tècnic urbanístic i, normalment, es suficient per a temes relacionats amb compravendes de pisos ja existents.

El certificat recull les mateixes dades que l'informe, el signa el secretari general de l'Ajuntament, fet que li dóna validesa jurídica, i és convenient demanar-lo en cas de parcel·les no edificades, o per ampliar una edificació existent.

Una alineació és la senyalització que fa l'Ajuntament sobre plànol a l'efecte de calcular la superfície (normalment per cessions de via o altres sistemes o per sobrees de via pública), segons bases corporatives.

L'informe o plànol d'alineació el signa un tècnic urbanístic. Normalment, es demana amb motiu d'un projecte d'obres i, en especial, quan la finca està afectada per via o altres sistemes (zona verda, parc forestal, etcètera).

## RELACIÓ D'ENTITATS MUNICIPALS DE BCN

**AJUNTAMENT DE BARCELONA**  
**www.bcn.cat**  
Informació urbanística  
www.bcn.cat/urbanisme  
av. Diagonal, 230 2n  
**CITA PRÈVIA**  
www.bcn.cat/tramits

**FOCIVESA**  
**Foment de Ciutat Vella**  
c. Pintor Fortuny, 17-19  
t. 933.435.455  
f. 933.435.456

**IMU-BAGURSA**  
**Barcelona Gestió Urbanística**  
c. Bolívia, 105  
t. 932.914.600  
f. 932.914.601

**BIMSA**  
**Barcelona d'Infraestructures Municipals, SA**  
c. Bolívia, 105  
t. 933.034.170  
f. 933.033.962

**REGESA**  
Rehabilitació i Gestió  
c. Tàpies, 4  
t. 933.189.010

**ARXIU ADMINISTRATIU**  
c. Bisbe Caçador, 4  
t. 932.956.800  
**Cita prèvia**

**I. M. PAISATGE URBÀ I QUALITAT DE VIDA**  
av. Drassanes, 6-8 20  
t. 932.562.525  
f. 934.123.492  
Dill a div de 9 a 14 h.  
impu@bcn.cat

**CLABSA**  
**Clavegueram de Barcelona**  
c. Acer, 16  
t. 932.230.333  
f. 932.230.233

**IMH HISENDA**  
www.bcn.cat/hisenada  
Av. Litoral, 24-34  
t. 010

**OFICINA DE L'HABITATGE**  
www.bcn.cat/habitatge  
rbla. del Poblenou, 154  
t. 010

**BCN INFORMACIÓ**  
t. 010  
**De fora de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**  
t. 807.317.010

**BARCELONA REGIONAL**  
Ed. Zeta (Zona Franca)  
c. 60, 25-27  
t. 932.237.400

**BARCELONA ACTIVA**  
c. Llacuna, 162  
t. 934.019.777  
f. 933.009.651

**BIBLIOTECA MUNICIPAL**  
pl. Sant Jaume, 1  
t. 934.027.468

**I. M. PARCS I JARDINS**  
c. Tarragona, 173  
t. 934.132.400  
f. 934.132.424

**GERENCIA MEDI AMBIENT HÀBITAT URBÀ**  
c. Torrent de l'Olla, 218-220  
t.932.914.149/7

**PATRIMONI MUNICIPAL**  
Inventari i Informació  
c. Avinyó, 7  
t. 934.027.932

**PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**  
c. Doctor Aiguader, 26-36  
t. 932.918.500  
f. 932.918.501

**BARCELONA DE SERVEIS MUNICIPALS, S.A.**  
Gran Via Carles III, 85 bis  
t. 934.092.020  
f. 934.092.042

## RELACIÓ D'ALTRES ENTITATS

### GENERALITAT DE CATALUNYA

**GENERALITAT DE CATALUNYA (012)**  
**Centraleta General**  
t. 902.416.000

**ARQUITECTURA I HABITATGE**  
c. Aragó, 240-248  
t. 932.147.000

**BORSA JOVE D'HABITATGE**  
c. Calàbria, 147  
t. 934.838.392

**INST. CARTOGRÀFIC**  
pg. Santa Madrona, 45  
t. 935.671.590  
e. cap@icc.cat  
dill-dv 9-14 i 15-18  
dill-dv 8:30-14:30 (1 juny-30 set)

**SECRETARIA GENERAL DE JOVENTUT**  
c. Calàbria, 147  
t. 934.838.384

**URBANISME**  
av. Josep Tarradellas, 2-6  
t. 934.958.000  
Registre planejament urbanístic  
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>

### ALTRES ENTITATS

**CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA**  
via Laietana, 22  
t. 933.192.878

**REGISTRE PROPIETAT**  
c. Joan Miró, 19-21  
t. 932.212.499  
DI-Ds 9 a 14h i DI-Dv 15 a 17h

**COL.LEGI D'ARQUITECTES**  
pl. Nova, 5  
t. 933.015.000

**COL.LEGI D'APARELLADORS**  
c. Bon Pastor, 5  
t. 932.402.060

**AJUNTAMENT SANT ADRIÀ DEL BESÒS**  
www.sant-adria.net  
pl. Vila, 12  
t. 933.812.004

**AJUNTAMENT HOSPITALET**  
www.l-h.cat  
t. 934.029.400

**MINISTERIO DE FOMENTO a Barcelona**  
c. Marquesa, 12  
t. 933.047.830

**ADIF**  
**Administrador d'Infraestructures Ferroviàries d'Alta Velocitat**  
Estació de Sants  
t. 932.184.025

**FERROCARRIL METROPOLITÀ DE BARCELONA**  
**Servei Constr. i Obra Civil**  
c. 60, 21-23  
t. 932.987.000

**CADASTRE**  
trav. de Gràcia, 56-58  
t. 933.662.200



## **INFORMACIO BASICA GENERAL PER A CONSULTES SOBRE CANVI D'US DE LOCALS A HABITATGE O DIVISIONS D'HABITATGES EXISTENTS**

**PRIMER.-** Que la **qualificació** urbanística i el **planejament** vigent no impedeixin el canvi d'ús. Consultar al Departament d'Informació i Documentació.

**SEGON.-** Cal tramitar en qualsevol dels casos una **llicència d'obres majors**, mitjançant projecte signat per Tècnic (**tramitació veure dors**).

**TERCER.-** El projecte acreditarà:

- 1) la superfície construïda\*
  - 2) el número d'habitatges que es determinava en el projecte original de l'edifici i en el seu cas els canvis posteriors a habitatge (consulteu el projecte originari a l'Arxiu Municipal Contemporani o de Districte segons la data de construcció de l'edifici)  
i 3) després de dividir aquesta superfície computable per 80 m<sup>2</sup>. es justificarà que el número d'habitatges resultant no supera el màxim que resultaria d'aquesta divisió.
- Limitacions a zones 15 i 20a/8.

\* **Superfície construïda:** En les zones de casc antic i densificació urbana la superfície construïda es la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici; s'inclouen els patis de llums i ventilació i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi el cos principal de l'edificació, i els soterranis. En la resta de zones per al càlcul de la superfície construïda s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques del P.G.M. (art.180.2.3 Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 30 d'abril de 2004).

**QUART.-** En cas que es tracti d'implantació d'us d'habitatge en planta baixa, cal aplicar l'art. 225. 7 de les NN UU. del PGM, en la seva modificació per al terme municipal de Barcelona, ( de 13 gener 1999), aplicable al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. ("b. Quan alguna estància- menjador tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquet espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. c. Aquest espai en front de les estàncies- menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6m. i una amplada mínima de 4,5m.")

**CINQUÈ.-** Compliment en tot cas de la normativa sobre habitabilitat vigent. DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les **condicions mínimes d'habitabilitat** dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC 6245 de 2 d'octubre de 2012), i amb les especificacions determinades en la **Disposició Addicional Primera de la Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM** en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la aprovada el 20 d'octubre de 2004: - Superfície útil mínima 40 m<sup>2</sup>. - Mínim de façana a via pública o pati interior d'illa 3 m. – La superfície de cossos sortints tancats (tribunes, miradors...) no compta a efectes de la superfície mínima de les peces a les que estiguin annexionades.

### **OBSERVACIONS :**

- En cas que es tracti d'una actuació en un edifici en règim de **propietat horitzontal**, s'ha de tenir en compte el que determina la legislació catalana en matèria de propietat horitzontal, "Llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals", dels articles 553-1 al 553- 59.
- En les actuacions integrals de rehabilitació o canvi d'ús globals s'estarà al que determinen els articles 176 i 178 de la "Modificació de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en matèria de rehabilitació d'edificis", aprovada el 14 de febrer de 2003.





Cal entrar al Portal de Tràmits → [www.bcn.cat](http://www.bcn.cat) → "tràmits" → "consulta prèvia per a la tramitació de permisos d'obres" i seguir les instruccions per la realització del Projecte Tècnic i la documentació a aportar.

Li mostrarà el següent: FULL INFORMATIU D'OBRES MAJORS

#### DADES APORTADES

Les actuacions que resulten de les respostes completades al qüestionari de la vostra consulta són:

- Obres que comportin la creació de nous habitatges o canvi d'ús d'entitat a habitatge. - 1f-OMA

Per tant, les obres indicades se sotmetran al règim de Llicència.

**Emplaçament:**

**Ref. Cadastral:**

Segons l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres l'autorització de les seves obres es regula pel règim de:

#### LLICÈNCIA D'OBRES MAJORS

Abans d'iniciar les obres s'haurà de presentar la corresponent sol·licitud de llicència d'obres majors i obtenir-ne el seu atorgament.

L'expedient serà examinat pels serveis tècnics municipals que emetran informe i la resolució que s'acordi serà notificada a l'interessat.

Les obres hauran d'iniciar-se i de concloure's en el termini establert a la llicència; en cas contrari s'haurà de presentar una pròrroga abans d'esgotar el termini corresponent.

Quan l'actuació sigui en local destinat a una activitat concreta, l'eficàcia d'aquest document resta condicionada al compliment d'una de les condicions següents:

- a) Si l'activitat requereix llicència prèvia: Que la tingui concedida amb un projecte aprovat que ja les contempli o que no puguin qualificar-se de canvi substancial ni increment d'aforament.
- b) Si l'activitat no requereix llicència prèvia: Que el seu titular presenti, en acabar les obres, l'oportú Comunicat d'activitats. El titular no podrà reclamar a l'Ajuntament si fetes les obres resulta no autoritzable o admissible l'activitat.

En cas de presentar la sol·licitud la documentació que s'haurà d'aportar serà:

- Guia per a la tramitació d'obres del tipus: 1f-OMA

## **RELACIÓ DE DISTRICTES**

Consultes a serveis tècnics mitjançant CITA PRÈVIA a:

**[www.bcn.cat/tramits](http://www.bcn.cat/tramits)**

Cerca: cita prèvia Departament de Llicències i Inspecció de Districte o d'Urbanisme

o al **010**

### **DISTRICTE I**

Ciutat Vella  
pl. Bonsuccés, 1  
**Serveis Tècnics**  
**c. Ramelleres, 17**

### **DISTRICTE VI**

Gràcia  
pl. Vila de Gràcia, 2  
**Serveis Tècnics**  
**c. Francesc Giner, 46**

### **DISTRICTE II**

L'Eixample  
c. Aragó, 311  
**Serveis Tècnics**  
**c. Aragó, 311**

### **DISTRICTE VII**

Horta- Guinardó  
rda. Guinardó, 49  
**Serveis Tècnics**  
**c. Lepant, 387**

### **DISTRICTE III**

Sants-Montjuïc  
c. Creu Coberta, 104  
**Serveis Tècnics**  
**c. Creu Coberta, 104**

### **DISTRICTE VIII**

Nou Barris  
c. Dr. Pi i Molist, 133  
**Serveis Tècnics**  
**c. Dr. Pi i Molist, 133**

### **DISTRICTE IV**

Les Corts  
pl. Comas, 18  
**Serveis Tècnics**  
**c. Gandesa, 10, 1r A**

### **DISTRICTE IX**

Sant Andreu  
pl. Orfila, 1  
**Serveis Tècnics**  
**c. Segadors, 2**

### **DISTRICTE V**

Sarrià-Sant Gervasi  
pl. Consell de la Vila, 7  
**Serveis Tècnics**  
**c. Anglí, 31**

### **DISTRICTE X**

Sant Martí  
pl. Valentí Almirall, 1  
**Serveis Tècnics**  
**pl. Valentí Almirall, 1**

## **CERTIFICAT DE LEGALITAT**

-Documents a aportar:

- Llicència d'obres major de l'immoble.

## **CERTIFICAT D'INNECESSARIETAT**

**De divisió horitzontal:** (Art. 187.2.r del TRLUC i 238 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Quan existeix una llicència antiga que empara el mateix número i ús d'entitats a dividir.

-Documents a aportar:

- Llicència de construcció (antiga) de l'immoble i altres llicències posteriors, en cas que n'hi hagi.
- Certificat del Registre (NO NOTA SIMPLE), amb declaració d'obra nova (si no n'hi ha, amb el que consti).
- Escriptura proforma (esborrany) de la divisió horitzontal, feta per notari.

**De parcel·lació:** (Art. 241 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Quan es fa segregació i agrupació alhora i supòsits regulats a l'art. 243 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

-Documents a aportar:

- Projecte de parcel·lació (2 jocs) SIGNAT per tècnic competent i amb Nº DE COL·LEGIAT.
- Certificat del Registre de la Propietat de les parcel·les objecte de l'operació urbanística.

## **LLICÈNCIA**

**De divisió horitzontal:**

-Quan NO existeix llicència antiga o la llicència antiga no empara el mateix número d'entitats que es volen dividir.

-Documents a aportar:

- Documentació que demostrï l'ús d'habitatge amb anterioritat a l'any 84. (Contracte de lloguer anterior al 84, ...)
- Aixecament de plànols SIGNAT i amb Nº DE COL·LEGIAT. (2 jocs, 3 jocs a Ciutat Vella)
- Escriptura proforma de les entitats objecte de la divisió horitzontal, feta pel notari.
- Certificat del Registre, amb declaració d'obra nova o el que hi hagi.
- Certificat tècnic SIGNAT i amb Nº DE COL·LEGIAT conforme els habitatges compleixen amb els criteris que determina el Decret d'habitabilitat pels habitatges de segona ocupació.

**De parcel·lació:** (Art. 241 i següents del Reglament Llei d'Urbanisme)

-Documents a aportar:

- Projecte de parcel·lació SIGNAT i amb Nº DE COL·LEGIAT (2 jocs).
- Certificat Registral de les finques objecte de l'operació.

## **AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES:**

-No cal llicència, és una operació privada civil davant notari i després inscripció al registre de la propietat. Ho fa directament el notari.

**PER DEMANAR HORA CAL TRUCAR AL**

**93 291 44 47**



Escola Politècnica Superior  
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

## **CIÈNCIES I TECNOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ PROJECTE FINAL DE GRAU**

**ELABORACIÓ D'UNES PREGUNTES FREQUENTS PEL DEPARTAMENT  
D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

### **ANNEX II:**

## **FAQs ALTRES ADMINISTRACIONS**





Viernes 12 de Abril de 2013 Portal Aviso Legal Condiciones generales Protección de datos



INICIO PLANES Y PROYECTOS OFERTA PÚBLICA REGLAMENTOS TRÁMITES ORDENANZAS CONTACTO

buscar...

Inicio

## FAQ-LICENCIAS

Filtrar por título  Mostrar #

#	Título del artículo
18	<a href="#">Deseo hacer una consulta urbanística sobre un terreno o edificación, pero vivo fuera del término municipal, ¿cómo puedo realizarla sin tener que desplazarme?</a>
17	<a href="#">¿Dónde se puede consultar el Plan General de Ordenación Urbanística?</a>
16	<a href="#">¿Es necesario solicitar licencia para implantar una caseta prefabricada?</a>
15	<a href="#">¿Se puede instalar en una vivienda una consulta o despacho profesional?</a>
14	<a href="#">¿Qué tengo que hacer para transformar en vivienda mi local?</a>
13	<a href="#">¿Cómo puedo informarme de lo que se puede construir en un terreno?</a>
12	<a href="#">Quiero comprar una vivienda o un local ¿cómo puedo saber si tiene algún problema urbanístico?</a>
11	<a href="#">¿Dónde puedo consultar si la obra que ha hecho un vecino es legal?</a>
10	<a href="#">¿Puedo transmitir mi licencia a un tercero?</a>
9	<a href="#">¿Qué ocurre si tras obtener la licencia, no se ha finalizado la actuación urbanística en el plazo establecido?</a>
8	<a href="#">¿Cuál es el periodo de vigencia de una licencia urbanística?</a>
7	<a href="#">En el caso de que se denieque una licencia urbanística ¿Quién y cómo se devuelve el dinero abonado por anticipado?</a>
6	<a href="#">¿Cuándo se abonan las tasas por una licencia de obras?</a>
5	<a href="#">¿Es necesario que sea el propietario quien solicite la licencia?</a>
4	<a href="#">Una vez entregada la documentación ¿Qué pasos sigue mi solicitud?</a>
3	<a href="#">¿Qué documentos tengo que aportar para solicitar una licencia urbanística? y ¿dónde puedo entregarla?</a>
2	<a href="#">¿Qué tipo de licencia o permiso es necesario solicitar en cada caso?</a>
1	<a href="#">¿Cuándo hay que pedir una licencia urbanística?</a>



2012 © **Excmo. Ayuntamiento de Marbella**  
Delegación de Comunicación

poumlleida@paeria.cat

Facebook

Twitter

INICI	PREGUNTES FREQUENTS	DOCUMENTACIÓ	PARTICIPA-HI!	NOTÍCIES	PREMSA	
-------	---------------------	--------------	---------------	----------	--------	--

## PREGUNTES MÉS FREQUENTS SOBRE EL PLA D'ORDENACIÓ MUNICIPAL

Què és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM?	Quines determinacions conté?	Quina documentació l'integra?	Quina és la seva tramitació?
Quina legislació s'utilitza com a marc per a la seva redacció?	Quin és l'equip tècnic redactor?	On es redacta?	Quin és el seu calendari de redacció i tramitació?

## QUÈ ÉS EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, POUM?

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori que abasta la totalitat del terme municipal.

Pel seu contingut integral i pel seu abast territorial, té el caràcter de planejament urbanístic general.

El seu objectiu principal és determinar les línies bàsiques de creixement urbanístic ordenat i sostenible del municipi, tenint-ne en compte les seves particularitats.

Aquest instrument urbanístic és concreta mitjançant la tramitació d'un document, elaborat en diverses fases, que ha de concretar el model de ciutat més convenient en termes d'habitatge, revitalització econòmica, usos del sòl, espais lliures, equipaments, dotacions, mobilitat, infraestructures, patrimoni, etc. i també, ha de programar el seu desplegament i les actuacions que preveu.

Les determinacions s'efectuen a partir de l'anàlisi de la situació present i de les previsions de futur, prioritzant, entre altres, la viabilitat econòmica i tècnica de les actuacions, la seguretat de les persones i dels bens, la sostenibilitat ambiental i econòmica, l'equilibri i l'harmonia amb l'entorn, la protecció del patrimoni, la millora del paisatge urbà i natural i, tot això, a partir de les necessitats dels ciutadans i tenint en compte les seves inquietuds.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

## QUINES DETERMINACIONS CONTÉ?

Les determinacions que ha de prendre el Pla d'ordenació urbanística municipal estan fixades per la legislació urbanística.

Aquestes determinacions són molt nombroses i tenen un abast i nivells d'intervenció molt diferents. Entre les determinacions previstes, a mode d'exemple, es poden assenyalar les següents:

- Classificar el territori en les classes de sòl definides per la Llei i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris.
- Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic.
- Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per fer-ne el desenvolupament.
- Reservar per a la construcció d'habitatges de protecció públic el sòl corresponent al 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació.
- Determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys.
- Preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.
- Incorporar previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
- Defineixen el sistema general d'espais lliures públics.
- Estableixen les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
- Assignen usos detallats per a cada zona del sòl urbà.
- Estableixen la programació temporal.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

## QUINA DOCUMENTACIÓ L'INTEGRA?

La documentació que ha d'integrar el Pla d'ordenació urbanística municipal és la determinada per la legislació urbanística.

De manera sintètica, la documentació que el Pla ha de contenir és la següent:

- Memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- Programa de participació ciutadana.
- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic.
- Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
- Informe de sostenibilitat econòmica.
- Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- Normes urbanístiques.
- Catàleg de béns a protegir.
- Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Documentació mediambiental.
- Programa d'actuació urbanística municipal, si escau.

- Memòria social.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

#### QUINA ÉS LA SEVA TRAMITACIÓ?

La tramitació que ha de tenir el Pla d'ordenació urbanística municipal està fixada per la legislació urbanística.

De mode esquemàtic, la tramitació del Pla és la següent:

- Formulació
- Avanç del Pla
- Informació pública de l'avanç
- Aprovació inicial del Pla
- Informació pública de l'aprovació inicial
- Aprovació de la Memòria ambiental
- Aprovació provisional del Pla
- Aprovació definitiva del Pla
- Publicació al DOGC i vigència del Pla

[Llegir més](#)

[pujar](#)

#### QUINA LEGISLACIÓ S'UTILITZA COM A MARC PER A LA SEVA REDACCIÓ?

Les normes legals més rellevants que afecten directament la planificació urbanística son les següents:

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

[Llegir més](#)

[pujar](#)

#### QUIN ÉS L'EQUIP TÈCNIC REDACTOR?

L'equip tècnic encarregat de la redacció del document urbanístic està format pels professionals següents:

- Joan Blanch Ripoll, arquitecte, director tècnic del Pla
- Laura Fortuny Farrús, arquitecta
- Marta Roig Bravo, arquitecta
- Sara Gomez Rufach, arquitecta
- Juan Antonio Manciñeiras, arquitecte (EMU)
- Maite Roman Rius, llicenciada en dret
- Miquel Àngel González Barcena, delineant
- Lúdia Ballarín Vidal, delineant
- Francesc Mestre Viladegut, delineant

A més de l'equip redactor, en la redacció del Pla hi participa l'Equip tècnic col·laborador i altres equips externs de suport, per a la realització de treballs tècnics especialitzats.

La supervisió i coordinació dels treballs s'efectua per part de la Comissió de seguiment del Pla, formada per les persones següents:

- El/la regidor/a d'Urbanisme, Mobilitat, Via pública i Concessions
- El/la director/a dels Serveis d'Urbanisme, Medi Ambient, Mobilitat i Territori
- El/la coordinador/a de Projectes i Obres
- El/la coordinador/a tècnic/a d'Urbanisme
- El/la Oficial major

[Llegir més](#)

[pujar](#)

#### ON ES REDACTA?

La redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal és realitza a la seu del Serveis d'Urbanisme, Medi Ambient, Mobilitat i Territori de l'Ajuntament de Lleida.



Edifici Pal·las, Plaça Paeria, 11 - 25007 - Lleida

[pujar](#)

#### QUIN ÉS EL SEU CALENDARI DE REDACCIÓ I TRAMITACIÓ?

De manera orientativa, es preveu la finalització del Pla d'ordenació urbanística municipal i la seva entrada en vigor a mitjats de l'any 2015.

De manera sintètica, el procés de redacció i tramitació es preveu que és desenvolupi, aproximadament, en els períodes següents:

- Inici: setembre de 2011
- Avanç: setembre de 2012
- Aprovació inicial: novembre de 2013
- Aprovació provisional: setembre de 2014
- Aprovació definitiva: maig de 2015

[Llegir més](#)

[pujar](#)

---

**Preguntes més freqüents**

---

**Cercar**

---

---

[Cartografia](#)

---

[Fixació de línies](#)

---

[Informació urbanística](#)

---

[Com puc conèixer els detalls de les determinacions urbanístiques d'aplicació a una parcel·la?](#)

---

[Com puc conèixer la documentació del Pla General vigent de 1988, i els documents de planejament aprovats amb posterioritat?](#)

---

[PAIS](#)

---



## TEMA urbanismo e infraestructuras

### FAQ

#### Preguntas frecuentes sobre licencias

Preguntas frecuentes sobre urbanismo, tramitación y solicitud de licencias urbanísticas

- 1.- Antes del 1 de abril de 2010, yo ya estaba tramitando una licencia de actividad ante el Ayuntamiento ¿Puedo dirigirme en su lugar a una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas (ECLU) para tramitarla allí?
- 2.- ¿Qué tipo de licencia o permiso es necesario para realizar obras en una vivienda? y ¿para cambiar pavimento, azulejos, dar yeso o pintar en un local o vivienda?
- 3.- ¿Puedo consultar en algún sitio cuáles son las obras que no necesitan licencia?
- 4.- ¿Qué documentos tengo que aportar para solicitar una licencia urbanística para reformar mi vivienda? ¿y reforma en mi negocio?
- 5.- ¿Dónde puedo obtener información sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para reformar mi vivienda? ¿y sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para hacer obras de reforma en mi negocio?
- 6.- ¿Se necesita algún permiso o licencia para instalar un toldo en la ventana o en la terraza de una vivienda?
- 7.- ¿Qué medidas tienen que tener las plazas de garaje? ¿Se puede aparcar en la misma plaza varios vehículos?
- 8.- En el caso de que un edificio se haya catalogado como bien de interés cultural o patrimonio histórico ¿Qué tipo de obras se pueden hacer?
- 9.- ¿Qué se debe hacer para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de viviendas? ¿y para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de locales comerciales o de oficinas?
- 10.- ¿Dónde puedo consultar si la obra que ha hecho un vecino es legal?
- 11.- ¿Puedo transmitir mi licencia a un tercero?
- 12.- Quiero transformar en vivienda mi local, ¿dónde me tengo que dirigir?
- 13.- ¿Cómo puedo saber qué procedimiento corresponde a las obras que voy a realizar en mi vivienda? ¿y el procedimiento que corresponde a las obras que voy a realizar en mi local?
- 14.- ¿Dónde se explica concretamente en qué consisten las obras enumeradas en el ámbito de aplicación para cada procedimiento?
- 15.- ¿Se puede instalar en una vivienda una consulta o despacho profesional?
- 16.- ¿Se necesita autorización para instalar una terraza o velador en la vía pública?
- 17.- ¿Cómo puedo informarme de lo que se puede construir o se está construyendo en un terreno?
- 18.- ¿Dónde se puede consultar el Plan General de Ordenación Urbana?
- 19.- ¿Me puedo informar en la Junta del Distrito sobre la Inspección Técnica de Edificios?
- 20.- ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en vivienda o edificios de viviendas? ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en locales o edificios de actividades?
- 21.- ¿Es necesario que sea el propietario quien solicite la licencia?
- 22.- ¿Cuándo se abonan las tasas por una licencia de obras viviendas? ¿y las tasas por una licencia de obras en locales con actividades?
- 23.- ¿Cuál es el periodo de vigencia de una licencia urbanística?
- 24.- ¿Es necesario solicitar licencia para implantar una caseta prefabricada?
- 25.- ¿Cómo se puede saber la altura máxima permitida en los edificios de un barrio?
- 26.- En el caso de que se deniegue una licencia urbanística ¿Quién y cómo se devuelve el dinero abonado por anticipado?
- 27.- ¿Cuáles son los casos en que hay que aportar en un proyecto de obras un estudio de seguridad?
- 28.- ¿Es obligatorio cumplimentar y adjuntar a la solicitud de Licencia el impreso de la Estadística de Construcción de Edificios?
- 29.- ¿Qué servicio del Ayuntamiento concede las licencias urbanísticas?
- 30.- Es necesaria licencia para dividir una finca?
- 31.- ¿Qué documentos he de aportar para solicitar la alineación oficial?
- 32.- ¿Qué ocurre si tras obtener la licencia, no se ha finalizado la obra necesaria para la actuación urbanística en el plazo establecido?
- 33.- ¿En qué consiste y quién tramita la licencia de primera ocupación y de funcionamiento?
- 34.- Si se pretende instalar un televisor de tipo doméstico en un local de tipo recreativo: bar, restaurante, cafetería, etc. pero no aparece en Licencia de actividad del local ¿qué debo de hacer?

1.- Antes del 1 de abril de 2010, yo ya estaba tramitando una licencia de actividad ante el Ayuntamiento ¿Puedo dirigirme en su lugar a una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas (ECLU) para tramitarla allí?  
Sí, siempre que el procedimiento de tramitación requiera de Certificado de Conformidad. Para ello ha de desistirse de la solicitud de licencia cuyo expediente está tramitando el Ayuntamiento, y dirigirse a la Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas de su elección donde le proporcionarán la información y los impresos normalizados necesarios. Puede comprobarlo en el enlace [le ayudamos a realizar su solicitud](#). En caso de duda le recomendamos solicitar [Cita Previa](#) con Información Urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

2.- ¿Qué tipo de licencia o permiso es necesario para realizar obras en una vivienda? y ¿para cambiar pavimento, azulejos, dar yeso o pintar en un local o vivienda?  
No se necesita licencia municipal para cambiar pavimento, azulejos, dar yeso o pintar en el interior de una sola vivienda o local, así como la sustitución de instalaciones propias, si el edificio no está protegido. En cualquier caso será necesaria autorización para ocupación de vía pública con el contenedor de retirada de los escombros. El permiso o licencia necesarios depende del tipo de obra que vaya a realizar. En el enlace [Le ayudamos a realizar su](#)

#### Información relacionada

##### Otra información relacionada

Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)  
Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM 97)

#### Documentación asociada

BAM nº 5633 (06/01/2005) (673 Kbytes pdf)  
BAM nº 5557 (24/07/2003) (417 Kbytes pdf)



[solicitud](#) al introducir el tipo de vial (calle, plaza, glorieta, etc...), el nombre, número y tipo de obra, le indicará el tipo de licencia y la documentación precisa

### 3.- ¿Puedo consultar en algún sitio cuáles son las obras que no necesitan licencia?

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 2004, [en su artículo 4](#), especifica las obras no sujetas a licencia. Entre ellas:

- Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, así como la sustitución de instalaciones propias cuando no estén protegidos arquitectónicamente.
- Demolición de construcciones declaradas en ruina y obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.
- Obras de urbanización previstas en proyectos de urbanización.
- Obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
- Parcelaciones, segregaciones o modificaciones de fincas incluidas en proyectos de reparcelación.

Por su parte, el artículo 4 de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades de 2009, establece los actos regulados conforme a las disposiciones de la Ordenanza de 2004.

### 4.- ¿Qué documentos tengo que aportar para solicitar una licencia urbanística para reformar mi vivienda? ¿y reforma en mi negocio?

Si es vivienda, la documentación que se indica en los apartados [A y B del Anexo I](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid ( en el enlace [le ayudamos a realizar su solicitud](#) y en la propia Ordenanza) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito.

Si es negocio, esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid (en el enlace [le ayudamos a realizar su solicitud](#) y en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con Información Urbanística.

### 5.- ¿Dónde puedo obtener información sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para reformar mi vivienda? ¿y sobre los trámites a seguir para obtener una licencia para hacer obras de reforma en mi negocio?

Si es en vivienda, la información se indica en el [capítulo 2 del Título II](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito

Si es negocio, la información se apunta en el capítulo II de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con Información Urbanística.

### 6.- ¿Se necesita algún permiso o licencia para instalar un toldo en la ventana o en la terraza de una vivienda?

Se debe solicitar Licencia por el procedimiento de Actuación Comunicada, si el edificio no está protegido, pudiendo acogerse al Proyecto de Asistencia Personalizado. Si el edificio está protegido debe solicitar esta información en las Oficinas de Atención al Ciudadano Línea Madrid de los Distritos. Para ello se recomienda concertar una cita a través de este enlace [Cita previa](#), con el Informador Urbanístico.

### 7.- ¿Qué medidas tienen que tener las plazas de garaje? ¿Se puede aparcar en la misma plaza varios vehículos?

Las dimensiones mínimas de una plaza de garaje dependen del tipo de vehículo (motos, coches, autobuses, etc.). Las plazas de automóviles pueden medir desde 2,25x4 metros, en adelante. La legislación urbanística no permite que se aparquen simultáneamente varios vehículos en una plaza. Si se permite la ocupación parcial de distintos vehículos, uno por la mañana y otro por la tarde, por ejemplo.

### 8.- En el caso de que un edificio se haya catalogado como bien de interés cultural o patrimonio histórico ¿Qué tipo de obras se pueden hacer?

Puede consultar el tipo de obras a realizar con el Informador Urbanístico de las Oficinas de Atención al Ciudadano del Distrito, solicitando una cita en este enlace: [Cita Previa](#).

A través del enlace "[Le ayudamos a realizar su solicitud](#)" se puede saber si un edificio está protegido arquitectónicamente y cual es el tipo de licencia que se precisa según la obra prevista.

### 9.- ¿Qué se debe hacer para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de viviendas? ¿y para construir una rampa para sillas de ruedas en la entrada de un edificio de locales comerciales o de oficinas?

En edificios de viviendas, debe solicitar una Licencia en la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito.

En edificios de negocios es imprescindible contactar con una Entidad Colaboradora en la Gestión de Licencias Urbanísticas (ECLU).

### 10.- ¿Dónde puedo consultar si la obra que ha hecho un vecino es legal?

Para comprobar si tiene licencia concedida, indicando la dirección, podrá consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid, llamando al teléfono 010 o dirigiéndose a una Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid.

En caso de que no conste licencia, podrá solicitar por escrito información sobre la obra y demostrando su condición de interesado

### 11.- ¿Puedo transmitir mi licencia a un tercero?

Sí. Las licencias pueden transmitirse, pero el antiguo y el nuevo titular deben notificar este hecho al Ayuntamiento. A la notificación se acompañará datos de la licencia. La notificación del anterior titular puede ser sustituida por documento, público o privado, que acredite la transmisión de la propiedad. (ver [artículo 22 de la Ordenanza Tramitación de Licencias Urbanísticas](#))

### 12.- Quiero transformar en vivienda mi local, ¿dónde me tengo que dirigir?

Es necesario solicitar una licencia en el Ayuntamiento. Para ello se recomienda concertar una cita con el Informador Urbanístico a través de este enlace: [Cita Previa](#).

Si el Plan General de Ordenación Urbana permitiese este cambio de uso, se necesitará aportar un Proyecto Técnico de la obra a realizar.

### 13.- ¿Cómo puedo saber qué procedimiento corresponde a las obras que voy a realizar en mi vivienda? ¿y el procedimiento que corresponde a las obras que voy a realizar en mi local?

Si es en vivienda la información se indica en el [capítulo 3 del Título II](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid, en la aplicación [le ayudamos a realizar su solicitud](#) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito

Si es en local la información se indica en el [Anexo III](#) de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades. Esta información se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid, en la aplicación [le ayudamos a realizar su solicitud](#) o pueden informarle a través del teléfono 010. También se facilita, a través de [Cita Previa](#) mediante una atención personalizada con el informador urbanístico de la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid.

### 14.- ¿Dónde se explica concretamente en qué consisten las obras enumeradas en el ámbito de aplicación para cada procedimiento?

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana que puede consultar en el siguiente enlace:  
[Normas Urbanísticas \(Art. 1.4.8.\)](#)

#### 15.- ¿Se puede instalar en una vivienda una consulta o despacho profesional?

Si se puede, previa la solicitud del correspondiente permiso por el procedimiento de Comunicación Previa (precisa tramitar un certificado de conformidad) que tendrá que tramitar a través de una [ECLU autorizada](#) por el Ayuntamiento.

#### 16.- ¿Se necesita autorización para instalar una terraza o velador en la vía pública?

Si. Se debe solicitar autorización si la terraza se va a situar en vía pública y también si es en terreno privado, además de permisos a los particulares.

#### 17.- ¿Cómo puedo informarme de lo que se puede construir o se está construyendo en un terreno?

Para informarse de lo que se puede construir puede dirigirse a la Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid del Distrito que corresponda. Para ello se recomienda concertar [Cita Previa](#) con el informador urbanístico. Para conocer lo que se está construyendo se tiene que consultar la licencia de obras relacionada. Para ello, con la dirección, se puede consultar en la página web del Ayuntamiento de Madrid (enlace a licencias concedidas), llamando al 010 o dirigiéndose a una Oficina de Atención al Ciudadano Línea Madrid. En caso de que no conste licencia podrá solicitar por escrito la información sobre la obra.

#### 18.- ¿Dónde se puede consultar el Plan General de Ordenación Urbana?

Puede realizar la consulta en el siguiente enlace: [Normativa / Plan General](#). Si lo desea puede concertar una cita con el Informador Urbanístico del Distrito que le atenderá personalmente, mediante el siguiente enlace: [Cita Previa](#)

#### 19.- ¿Me puedo informar en la Junta del Distrito sobre la Inspección Técnica de Edificios?

Si puede, para ello debe concertar una cita con el Informador Urbanístico del Distrito, mediante el siguiente enlace a [Cita Previa](#).

#### 20.- ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en vivienda o edificios de viviendas? ¿Cuántos procedimientos existen para tramitar los distintos tipos de actuación en locales o edificios de actividades?

Existen tres procedimientos distintos para obras en viviendas

- Licencias por actuación comunicada
- Procedimiento ordinario común
- Procedimiento ordinario abreviado

Definidos en los [Artículos 48 y 54](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Según la nueva ordenanza, existen tres procedimientos distintos para actividades (excepto las licencias para las actividades de las Administraciones)

- Comunicación previa.
- Procedimiento para implantación y modificación de actividades
- Procedimiento ordinario (abreviado o común).

Definidos en el [capítulo 2 del Título III](#) de la Ordenanza Licencias por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Urbanísticas de Actividades.

#### 21.- ¿Es necesario que sea el propietario quien solicite la licencia?

El solicitante, de acuerdo con el [artículo 19](#) de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, no tiene por qué ser propietario ni titular de derecho alguno sobre el bien objeto de la solicitud de la licencia.

#### 22.- ¿Cuándo se abonan las tasas por una licencia de obras viviendas? ¿y las tasas por una licencia de obras en locales con actividades?

Para una vivienda, la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos se abona en el momento de presentar la solicitud de licencia.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que se abona cuando se concede la licencia y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde que se inicia la obra.

Si la actuación implica ocupación de la vía pública con vallas o andamios, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local. Se abona antes de retirar la licencia.

Para tramitar una licencia de obras en un local con actividad, es imprescindible contactar con una Entidad Colaboradora en la Gestión de Licencias Urbanísticas (ECLU). Estas entidades se encargan, de supervisar la documentación que se debe de presentar al Ayuntamiento, mediante un Certificado de Conformidad por el que se debe abonar una cuota fijada por el Ayuntamiento. No debe pagar tasas al Ayuntamiento por ese concepto, pero si la actuación implica ocupación de la vía pública con vallas o andamios, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, se abona antes de presentar la solicitud de la licencia. En este caso deber abonar también el ICIO.

#### 23.- ¿Cuál es el periodo de vigencia de una licencia urbanística?

Las licencias de obras, tanto para el inicio de las obras como para su terminación, tendrán la vigencia que se indique en ellas expresamente. En caso de que no se indique período, tendrán un plazo de un año para el inicio de las obras y de tres años para la ejecución. Transcurridos los plazos de vigencia, las licencias de obra caducan. En el caso de las *licencias de actividad*, la vigencia es indefinida, pero podría darse caducidad cuando la actividad fuese interrumpida por un período de seis meses, salvo causa no imputable al titular. La caducidad debe ser declarada mediante acto expreso del órgano que otorgó la licencia. En todo caso, según la nueva Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, si la actividad tiene alguna incidencia medioambiental, sobre la seguridad de las personas o es actividad recreativa o de reunión, etc para poder continuar desarrollando la actividad, es preciso contar con el Informe Favorable de Control Periódico (cada 7 años)

#### 24.- ¿Es necesario solicitar licencia para implantar una caseta prefabricada?

Si. Se necesita licencia, tanto si la caseta se implanta de forma provisional como si es definitiva.

#### 25.- ¿Cómo se puede saber la altura máxima permitida en los edificios de un barrio?

Es una cuestión que debe consultar a los informadores urbanísticos de las Oficinas de Atención al Ciudadano Línea Madrid de los Distritos. Para ello, se recomienda concertar una Cita en este enlace: [Cita Previa](#).

#### 26.- En el caso de que se deniegue una licencia urbanística ¿Quién y cómo se devuelve el dinero abonado por anticipado?

En el caso de que no se llegue a conceder licencia (por denegación de la licencia, por desistimiento) o se hubiese autoliquidado de más, se procederá a la devolución de la cantidad que corresponda. Esta devolución se efectúa de oficio por parte del Ayuntamiento. La devolución también se puede solicitar por quien pidió la licencia.

Los Servicios económicos del Ayuntamiento, tras los trámites necesarios, realizan la liquidación y abono mediante transferencia bancaria al solicitante. Es preciso que faciliten por escrito el número de cuenta bancaria donde desean que se realice el abono de la devolución.

#### 27.- ¿Cuáles son los casos en que hay que aportar en un proyecto de obras un estudio de seguridad?

En los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico, deberá estar suscrito por técnico.

Para más información se puede consultar el [Art. 39 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas](#).

#### 28.- ¿Es obligatorio cumplimentar y adjuntar a la solicitud de Licencia el impreso de la Estadística de Construcción de Edificios?

Si, ya que dicha estadística está incluida en los Planes Estadísticos Nacionales y es de obligado cumplimiento.

#### 29.- ¿Qué servicio del Ayuntamiento concede las licencias urbanísticas?

Dependiendo de si está relacionado con viviendas o con actividades, de la localización, del tipo de edificio (protegido o no) y del tipo de la obra a realizar, las licencias las otorgan las Juntas de Distrito, la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades o el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

**30.- Es necesaria licencia para dividir una finca?**

Sí, es necesaria en cualquier clase de suelo, excepto en los afectados por proyectos de reparcelación.

**31.- ¿Qué documentos he de aportar para solicitar la alineación oficial?**

Deberá aportar la siguiente documentación:

[Impreso de solicitud](#) normalizado

Plano a escala 1:500 que incluya forma y superficie de la parcela suscrito por técnico competente.

[Impreso de autoliquidación de la tasa](#)

**32.- ¿Qué ocurre si tras obtener la licencia, no se ha finalizado la obra necesaria para la actuación urbanística en el plazo establecido?**

Puede solicitarse prórroga una sola vez. Si a pesar de los nuevos plazos, no se ejecutase la obra, podrá caducar la licencia perdiendo todos los derechos que ésta ampara. Siempre salvo que se acredite que se han incumplido los plazos por causa no imputable al interesado. Aún así es posible solicitar la REHABILITACIÓN de las licencias, que se concedería siempre que no hubiese cambiado la normativa aplicable, ni las circunstancias que motivaron su concesión.

**33.- ¿En qué consiste y quién tramita la licencia de primera ocupación y de funcionamiento?**

La licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y/o actividades autorizadas en licencia, han sido ejecutadas de conformidad con ésta y el proyecto y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para el uso previsto

Se tramitan dentro del procedimiento de concesión de licencia, y por tanto el órgano competente para tramitarlas será el mismo que concedió la licencia de obras o de actividades relacionada.

**34.- Si se pretende instalar un televisor de tipo doméstico en un local de tipo recreativo: bar, restaurante, cafetería, etc. pero no aparece en Licencia de actividad del local ¿qué debo de hacer?**

Si la licencia es anterior al 14/03/2011 se podrá instalar la televisión sin trámite alguno. En el caso de que por medición realizada por los servicios de inspección municipal se superen los niveles sonoros permitidos en la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica, (OPCAT) se deberá solicitar modificación de la licencia de actividad por el procedimiento de [implantación y modificación de actividades](#) de la OGLUA en las mismas condiciones que en el siguiente párrafo.

Si la licencia es posterior al 14/03/2011 se deberá solicitar una modificación de la licencia de actividad mediante el procedimiento de [implantación y modificación de actividades](#); cumpliendo las condiciones técnicas de la OPCAT, ( art. 26,27,28 y 29) considerándose como local tipo 3.1.

En ningún caso el uso de la televisión será el de ambientación musical del establecimiento.

Ayuntamiento de Madrid, 2011. Todos los derechos reservados



## buscar

### Buscador Simple

Los más visitados: [pulse aquí para ordenar la búsqueda por los contenidos más visitados](#)

Todo el  
sitio Web  
(63  
Resultados)

1 2 3 4 siguiente »

#### Preguntas frecuentes (FAQ)

(Preguntas frecuentes)

¿Cuáles son los requisitos para ser voluntario de Protección Civil? ¿Cuáles son los requisitos para poder trabajar en SAMUR-Protección Civil? ¿Cómo puedo solicitar un informe de una atención prestada por SAMUR-Protección Civil? ¿Puedo

#### Preguntas frecuentes (FAQ) sobre ventas fuera de establecimiento

(Preguntas frecuentes)

Preguntas frecuentes (FAQ) sobre ventas fuera de establecimiento.

#### Declaración de nulidad de la fórmula del cálculo de la TPV (FAQ)

(Preguntas frecuentes)

Declaración de nulidad de la fórmula del cálculo de la TPV (FAQ).

#### Preguntas frecuentes (FAQ)

(Preguntas frecuentes)

¿Para qué sirven las inspecciones que se realizan en los establecimientos comerciales? ¿Qué tipo de productos se inspeccionan habitualmente? ¿Dónde puedo informarme de los productos que son inseguros? ¿Cómo debo actuar si un producto me

#### Preguntas frecuentes sobre el Tribunal Económico-Administrativo Municipal

(Preguntas frecuentes)

1. ¿Qué actos son recurribles ante el Tribunal Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Madrid? 2. ¿Qué actos no son recurribles? 3. ¿Cómo formular la reclamación? 4. ¿Dónde se puede presentar la reclamación económico administrativa?

#### Preguntas frecuentes sobre conceptos tributarios

(Preguntas frecuentes)

¿Quiénes son sujetos pasivos? ¿Quién es el contribuyente? ¿Quiénes son los obligados tributarios? ¿Quiénes es el sustituto del contribuyente? ¿En qué normativa legal se regulan?. Preguntas frecuentes sobre conceptos tributarios. Son obligados

#### Preguntas frecuentes sobre licencias

(Preguntas frecuentes)

1.- Antes del 1 de abril de 2010, yo ya estaba tramitando una licencia de actividad ante el Ayuntamiento ¿Puedo dirigirme en su lugar a una Entidad Colaboradora de Licencias Urbanísticas (ECLU) para tramitarla allí? 2.- ¿Qué tipo de licencia o

#### Preguntas más frecuentes de la Inspección Técnica de Edificios (ITE)

(Preguntas frecuentes)

¿Cómo puedo consultar personalmente mis dudas? ¿Cuál es el calendario para realizar la ITE? ¿Puede realizarse la ITE antes del plazo previsto en la ordenanza? La fecha de construcción del edificio no es la que el Ayuntamiento tiene en sus

#### Preguntas más frecuentes acerca de las multas de circulación

(Preguntas frecuentes)

Quisiera solicitar un listado de mis multas de circulación competencia del Ayuntamiento de Madrid. Lugar y horario de atención al público de la Subdirección General de Gestión de Multas de Circulación. ¿Cómo puedo tener acceso a mi

#### Preguntas más frecuentes sobre cómo empadronarse en el Municipio de Madrid

(Preguntas frecuentes)

Pasos a seguir para empadronarme en el municipio de Madrid. Preguntas más frecuentes sobre cómo empadronarse en el Municipio de Madrid. Es preciso cumplimentar una hoja de empadronamiento y aportar la documentación que acredite tu identidad y el

#### Preguntas frecuentes sobre oposiciones y otros procesos selectivos

(Preguntas frecuentes)

¿Dónde se publica la convocatoria y sus bases?: ¿Cuándo se inicia el plazo de presentación de solicitudes?: ¿Cuándo se debe abonar la tasa por derechos de examen?: ¿Existe alguna reducción en la cuantía de la tasa por derechos de examen?.

#### Animales. Preguntas más frecuentes sobre animales domésticos o de compañía

(Preguntas frecuentes)

¿Es necesario identificar a mi gato si nunca sale a la calle? ¿Es necesario recoger las deyecciones de mi perro si las hace en un jardín? ¿Qué vacunas son obligatorias en perros? ¿Qué vacunas son obligatorias en gatos? ¿Cuándo puedo vacunar

#### Preguntas frecuentes sobre la bicicleta en la ciudad

(Preguntas frecuentes)

- ¿Puedo circular por calles peatonales con la bicicleta? - ¿Debo utilizar prendas reflectantes? - ¿Las señales de tráfico y semáforos también me afectan? - ¿Me pueden sancionar si no respeto una de estas señales? - ¿Qué NO se puede hacer

#### Preguntas Frecuentes. Centro de Prevención de Deterioro Cognitivo

(Preguntas frecuentes)

¿Todos los mayores tienen problemas de memoria? ¿Por qué se producen estos problemas de memoria en los mayores?  
¿Qué tipo de olvidos son los más frecuentes? ¿Tener problemas de memoria es sinónimo de demencia? ¿Qué es el Deterioro

#### Tarífas

(Preguntas frecuentes)

¿Qué reducciones existen sobre la tarifa general en el pago de los servicios que se ofrecen en las instalaciones deportivas municipales, dependientes del Ayuntamiento de Madrid? ¿Cuáles son las reducciones para el grupo infantil? ¿Cuáles son

#### Preguntas y respuestas sobre la depilación láser

(Preguntas frecuentes)

¿Qué se entiende por depilación láser? ¿Qué es un láser? ¿Qué tipos de láser existen? ¿Qué requisitos mínimos de seguridad para la fabricación debe cumplir un aparato láser? ¿Cuál es el etiquetado láser? ¿Qué es la luz pulsada

#### Preguntas más frecuentes

(Preguntas frecuentes)

¿Cómo puedo localizar los fondos de las bibliotecas? ¿Cuántos documentos pueden llevarse a casa? ¿Cuánto cuesta la tarjeta de préstamo? ¿Es necesario contar con la nacionalidad española para ser miembro de la biblioteca? ¿Es preciso ser

#### Utilización de unidades deportivas

(Preguntas frecuentes)

¿Qué días del año permanecerán cerradas las instalaciones por ser festividad? ¿Cuál es la edad mínima para acceder a las salas de Musculación? ¿Cómo se accede acceder a la zona de baño de las piscinas? ¿Es obligatorio el uso del gorro de

#### Preguntas frecuentes sobre la prevención y tratamiento de las adicciones

(Preguntas frecuentes)

¿Cómo saber si estoy actuando con mis hijos de manera preventiva? ¿Qué puedo decir a mis hijos que les sirva para enfrentarse a posibles situaciones de consumo de drogas? ¿Cómo puedo saber si los límites que pongo a mis hijos y las estrategias

#### Preguntas frecuentes

(Preguntas frecuentes)

¿Por qué tengo que reciclar? ¿Qué ventajas tengo al reciclar? ¿Qué es la separación y clasificación de materiales reciclables? ¿Qué puedo hacer yo, como ciudadano, para ayudar al reciclaje? ¿Por qué reciclar el aluminio? ¿Por qué

1 2 3 4 siguiente ➤

 subir

#### Búsqueda avanzada



Use esta opción si no encuentra lo que busca entre los resultados obtenidos

#### Otros buscadores...

Agenda  
Direcciones y teléfonos  
Oposiciones  
BOAM  
Gestiones y Trámites  
Normativa  
Perfil de Contratante  
Tablón de Edictos

ayuda

Ayuntamiento de Madrid, 2011. Todos los derechos reservados

## Departament de Territori i Sostenibilitat

[Inici](#) > [Departament](#) > [Atenció a la ciutadania i participació](#) >  
Preguntes freqüents

+ [Comparteix](#)

### Preguntes freqüents

Recull de les preguntes més habituals de la ciutadania sobre habitatge, barris i medi ambient.

#### Territori i mobilitat

- [Ordenació del territori](#)
- [Activitat urbanística](#)
- [Costes i muntanya](#)
- [Sòl no urbanitzable i paisatge](#)

#### Barris

- [Informació general](#)
- [Justificacions econòmiques](#)
- [Gestió](#)
- [Modificacions i pròrrogues](#)

#### Habitatge

- [Informació general](#)
- [Accés a l'habitatge i ajuts](#)
- [Ajuts a propietaris](#)
- [Rehabilitació](#)
- [Cèdules d'habitabilitat](#)
- [Tràmits i gestions](#)

#### Medi ambient i sostenibilitat

- [Aigua](#)
- [Atmosfera](#)
- [Educació i sostenibilitat](#)
- [Empresa i avaluació ambiental](#)
- [Residus](#)



## Departament de Territori i Sostenibilitat

[Inici](#) > [Departament](#) > [Atenció a la ciutadania i participació](#) > [Preguntes freqüents](#) > [Habitatge](#) > Cèdules d'habilitat

+ [Comparteix](#)

### Cèdules d'habilitat

**Què és una cèdula d'habilitat?**

**Per a que serveix?**

**Hi ha diferents tipus de cèdula?**

**Quina és la vigència de les cèdules d'habilitat?**

**Com s'ha de tramitar la cèdula d'habilitat d'habitatge usat?**

**On s'ha de presentar la sol·licitud de cèdula una vegada obtingut el certificat d'habilitat?**

### Què és una cèdula d'habilitat?

La cèdula d'habilitat és un document administratiu que acredita que un habitatge és apte per ser destinat a residència de les persones i té les condicions tècniques d'habilitat, segons la normativa vigent.

### Per a que serveix?

La cèdula d'habilitat és necessària per:

- Transmetre un habitatge en venda, lloguer o cessió d'ús, en primera transmissió o en posteriors transmissions.
- Donar-se d'alta dels serveis d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis.

### Hi ha diferents tipus de cèdula?

La cèdula d'habilitat pot ser:

- De primera ocupació: quan es refereix a habitatges de nova construcció o en aquells casos en què s'ha fet un buidatge de l'edifici i s'ha deixat només la façana.
- De primera ocupació de rehabilitació: quan es refereix a habitatges que són el resultat d'una intervenció o procés de rehabilitació o gran rehabilitació (subdivisions, canvi d'ús per crear un habitatge, buidatge de l'habitatge, ampliacions, remunes).
- De segona ocupació: quan es refereix a habitatges que ja existeixen.

### Quina és la vigència de les cèdules d'habilitat?

La vigència de les cèdules és de:

- Cèdules d'habitatges nou/usats amb data d'atorgament anterior a 2004: 10 anys.
- Cèdules d'habitatges nous/usats atorgades del 2004 al 2012: 15 anys.
- Cèdules a partir de 2013:
  - Cèdules de primera ocupació: 25 anys.
  - Cèdules de primera ocupació de rehabilitació: 15 anys.
  - Cèdules de segona ocupació: 15 anys.
- Qualificació definitiva d'un habitatge protegit amb qualsevol règim de protecció pública:

- Data de qualificació definitiva anterior al 9/10/09: la qualificació definitiva de protecció oficial substitueix la cèdula d'habilitat de primera ocupació.
- Data de qualificació definitiva posterior al 9/10/09: la qualificació definitiva de protecció oficial substitueix la cèdula d'habilitat de primera ocupació durant un període de 15 anys si la data és anterior al 3/11/12 i de 25 anys si és posterior.

### **Com s'ha de tramitar la cèdula d'habilitat d'habitatge usat?**

Abans de sol·licitar aquesta cèdula cal saber si l'habitatge té concedida cèdula d'habilitat o no i si aquesta està vigent o no. Podeu fer aquesta consulta al 012 tot indicant l'adreça de l'habitatge. Us diran si l'habitatge disposa de cèdula i quan es va concedir.

#### **Cèdula concedida i vigent:**

En el cas que estigui concedida i sigui vigent es pot demanar un duplicat a les diferents seus territorials de l'Agència.

#### **Cèdula caducada o d'un habitatge que mai no n'ha tingut:**

En aquest cas, s'ha de sol·licitar una nova cèdula. Per això heu de contactar amb un tècnic: arquitecte, arquitecte tècnic/aparellador, o enginyer de l'edificació, per mitjà dels col·legis professionals respectius, per tal que certifiqui l'habilitat de l'habitatge amb el model normalitzat corresponent. Depenent de l'any de construcció de l'habitatge i de si va tenir o no cèdula anteriorment, el certificat que cal portar és:

- Habitatges construïts abans de l'11 d'agost de 1984 o posteriors amb cèdula de primera o segona ocupació atorgada anteriorment per la Generalitat: Certificat d'habilitat de segona ocupació.
- Habitatges construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984 sense cèdula d'habilitat: Certificat d'Idoneïtat de les Condicions d'Habilitat Vigents en la data de finalització de la construcció i de les Condicions de Solidesa i Seguretat actuals.

#### **Informació sobre la cèdula d'habilitat (Primera ocupació)**

#### **Informació sobre la cèdula d'habilitat (Segona ocupació)**

### **On s'ha de presentar la sol·licitud de cèdula una vegada obtingut el certificat d'habilitat?**

A les Oficines locals d'habitatge que gestionen cèdules d'habilitat o bé a les seus territorials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

#### **Serveis Territorials d'Habitatge**

#### **Oficines locals d'habitatge que tramiten cèdules d'habilitat**

M'agrada  0 [Tweet](#)

Data d'actualització: 26.11.2010